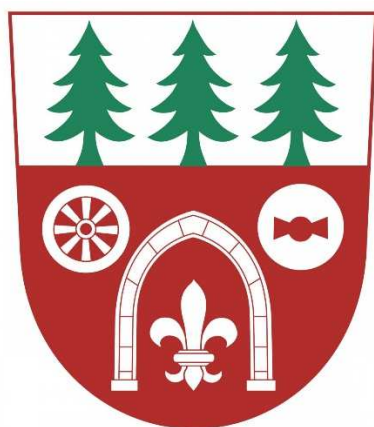




Spolufinancováno
Evropskou unií



Ministerstvo
pro místní rozvoj



ÚP MUKAŘOV

OOP č. 01/2026
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:

06/2026

Záznam o účinnosti: Změna č. 4 ÚP Mukařov

Opatření obecné povahy č. 01/2026

Správní orgán, který změnu ÚP č.4 vydal: Zastupitelstvo obce Mukařov

Datum vydání: 16.06.2026

Datum nabytí účinnosti: 07.07.2026

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	35
	c.1. Ochrana veřejného zdraví	52
	c.2. Radonové riziko, geologické podmínky	52
	c.3. Ochrana území před povodněmi	52
	c.4. Ochrana ložisek nerostných surovin	52
	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.	52
	c.6. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	53
D)	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	54
	d.1. Požadavky z aPÚR ve znění platném od 1.10.2025:.....	54
	d.2. Požadavky ze aZÚR Středočeského kraje, ve znění 15. a 16. aktualizace:.....	56
	d.3. Požadavek z ÚAP:	57
	d.4. Požadavek z krajských ÚAP:	58
	d.5. Územní rozvojový plán.....	58
E)	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	58
	e.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	58
	e.2. požadavky na základní koncepci.....	63
	e.3. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	64
	e.4. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění.....	64
	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: .	67
	e.6. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění	68
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	68
G)	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	68
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.....	68
I)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3.....	68
	i.1. Územní systém ekologické stability (ÚSES)	68
	i.2. Odůvodnění jednotlivých ploch změny.....	69
	i.3. Vyloučení staveb § 122 odst. 3:.....	73
J)	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	73
K)	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	74
L)	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	74
M)	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	75
	m.1. Zábory PUPFL	75
	m.2. Zábory ZPF.....	75

N)	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	76
O)	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN.....	120

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,

kteřé 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 zapracována.

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 společného jednání a veřejného projednání dle § 94 a 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	
<p>č. ev. MěÚ</p> <p>Dodáno dne:</p> <p>Obsah</p>	<p>Henyš Ivan MVDr., Na Návsí 6, 25162 Tehovec</p> <p>143018/2025</p> <p>22. 05. 2025</p>	<p>pozemky parc. č. 350/3, 350/2, 298/1 a 298/2 v k.ú Srbín</p>

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
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 námítku.

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), Ovinecká 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 změny 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“,

kteřé 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. dovedil, 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 trvajícím 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. přípis 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 navracena 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 zneprístupněn přístup na pozemek. Následoval soud u Okresního soudu Praha – východ sp.zn.7C 331/2010 o přiznání práva na přístup ke svému majetku trvajícím 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. Renátě 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 užítku 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 nepřipustnou svévoli, vycházela znalkyně při stanovení výše hodnoty služebnosti cesty v částce **382.800,-Kč**. Pouze právem moderace soudu, byla částka snížena, nicméně jak vlastník, 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 užitku 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 obsluhné 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 HLAVNI VYUŽITI: - přírodní zeleň ploch územního systému ekologické stability a

významných krajinných prvků - břehové porosty a nivní 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 změn 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 „záboru“ 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 přílehlých 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.

Pořizovatel 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 zášty 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 připomínkám bylo vyhověno, jak je výše odůvodněno.

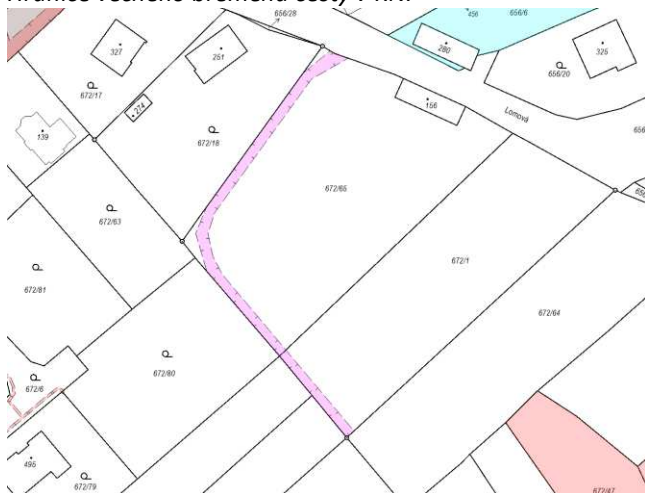
Vyhodnocení: částečně se vyhovuje

Odůvodnění:

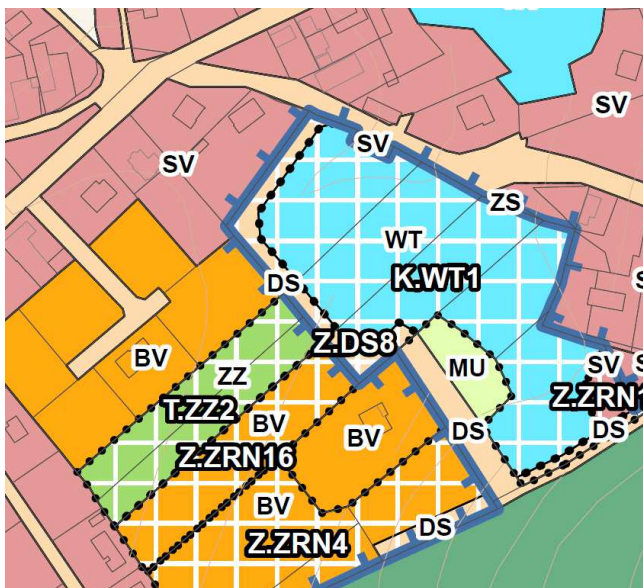
K návrhu řešení: vymezená plocha WT lokality K.WT1 byla upravena pro přístupnost k pozemku parc. č. 672/8 dle evidovaného věcného břemena cesty v katastru nemovitostí. Samotné vymezení plochy pozemku parc. č. 672/8 bylo vráceno do funkčního stavu umožňující stavby pro bydlení. Druh plochy s rozdílným 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 – ARCHITEKTI,
 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 Říččan

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 navrhuje 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 navrhuje 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 přechodí 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 navrácena 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 Jirsou, jednatelem	pozemky parc. č. 729/2, 736/8 a st. 640 v k.ú. Mukařov u Říččan
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, servis, 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, koeficientem 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 podstatným 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 poškozují 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 č. ev. MěÚ 173058/2025	pozemky parc. č. 596/17 a 595/13 v k.ú. Žernovka
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 připomínekám 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 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.

Věcně související záznamy byly vyhodnoceny společně.

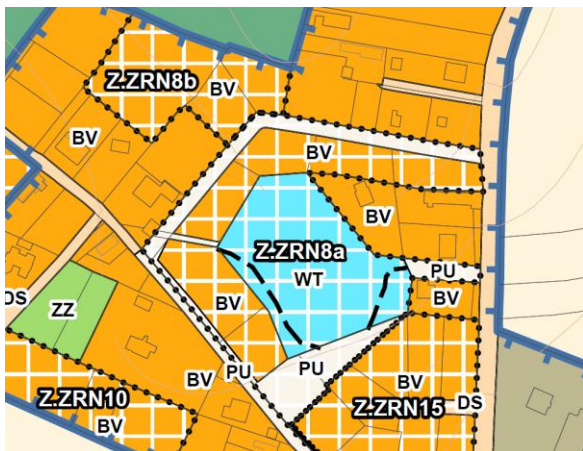
Vyhodnocení záznamu č. 9, 10 a 11: nevyhovuje se

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 ospravedlnitelné 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 přechozí 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 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 (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 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. 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 Řičan
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 svažitě, 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. 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 svažitě, 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 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. 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. 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**.

Navrhují proto následující úpravy regulace plochy Z.MUK5:

1. **Část plochy Z.MUK5** vymezené ve stávajícím platném ÚP jako **SM 12 přesunout do ploch B1**.
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 B1.

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. 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 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 upřesňují 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 upřesňuje maximální počet jednotek.

Společné jednání a veřejné projednání 13.11.2025:

Řádné zahájení sloučeného společného jednání a veřejného projednání bylo provedeno dne 13. 11. 2025 (č. ev. 445108/2025). Projednání se pak uskutečnilo na Městském úřadě v Říčanech dne 15. 12. 2025. K jednání mohl každý podat připomínku bez ohledu na předchozí jednání (neuplatnil se § 103 odst. 3 stavebního zákona). Z projednání byl zpracován písemný zápis, který je součástí dokladové části změny územního plánu. Během lhůty stanoveného stavebním zákonem pro podání stanovisek, a připomínek k projednání bylo uplatněno 6 stanovisek dotčených orgánů státní správy a 17 připomínek. Některé připomínky byly podány opakovaně s drobnou úpravou jako doplnění. Tyto připomínky pak byly věcně vyhodnoceny společně. Vyhodnocení je uvedeno v kapitole n) tohoto odůvodnění.

Veškerá doručená stanoviska byla bez věcných požadavků na úpravu.

Návrh vyhodnocení připomínek byl zahrnut na jednání zastupitelstva, kde o návrhu bylo dne 27. 1. 2026 kladně rozhodnuto. Tento návrh vyhodnocení byl posléze zaslán dle § 98 odst. 5 stavebního zákona dotčeným orgánům, které byly vyzvány, aby k nim uplatnily stanoviska. K tomu byla doručena tři stanoviska (Krajské hygienické

stanice, Stavebního úřadu Říčany a orgánu ochrany přírody a krajiny MěÚ Říčany). Tato stanoviska byla souhlasná bez připomínek.

Dokumentace byla také předložena 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. Pořizovatel po těchto úkonech vyzval zpracovatele k závěrečné kontrole validačním nástrojem k jednotnému standardu. Po úspěšné kontrole byl protokol z této kontroly doplněn do odůvodnění a návrh Změny č. 4 s jeho odůvodněním mohl být předložen schvalujícímu orgánu.

Zasedání zastupitelstva obce se k vydání této změny územního plánu konalo dne 10. 3. 2026. Na tomto zasedání zastupitelstvo neschválilo návrh předložené změny územního plánu a schválilo (v souladu s § 104 odst. 2) pokyn k úpravě návrhu změny územního plánu (usnesení č. 8/39/2026). Pokyn spočívá v úpravě vymezení plochy způsobu využití na pozemku parc. č. 672/21 v k.ú. Žernovka, který se mění z plochy DS – doprava silniční na dělenou plochu BV – bydlení venkovské a plochu ZZ – zeleně zahradní a sadové. Pokyn byl předán pořizovateli změny územního plánu, který zajistil úpravu pro nové projednání v rozsahu tohoto pokynu. Současně s úpravou na základě pokynu zpracovatel aktualizoval podkladní katastrální mapu, na základě zápisu staveb do KN byl aktualizován (zmenšen) rozsah změnové plochy Z.SRB12, v ostatních plochách nemá aktualizace KM na návrh změny žádný vliv.

Opakované sloučené společné jednání a veřejné projednání o této podstatné úpravě bylo zahájeno dne 12. 3. 2026 s konáním projednání dne 13. 4. 2026. K projednání bylo doručeno stanovisko dle § 103 odst. 2 stavebního zákona, 6 stanovisek dotčených orgánů a dvě připomínky. Tyto stanoviska a připomínky neměly věcný vliv na závaznou podobu změny územního plánu. Po uplynutí lhůty k termínům projednání bylo vyhodnocení připomínek znova odesláno dotčeným orgánům pro vyjádření. Nebylo doručeno žádné negativní stanovisko a tam mohlo být překročeno ke kompletaci dokumentace a k předložení schvalujícímu orgánu k rozhodnutí.

Návrh územně plánovací dokumentace je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Zastupitelstvo obce Mukařov na svém veřejném projednání dne 16.06.2026 ověřilo, že návrh změny č. 4 ÚP Mukařov není v rozporu s požadavky uvedenými § 104 v odstavci 1 písm. a) a b) Zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon a nadřazenou územně plánovací dokumentací a se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu.

Zastupitelstvo obce Mukařov, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) a § 104 odst. 2 Zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v souladu s § 72 odst. 2 a 82 odst. 1 téhož zákona za použití § 171 a následujících Zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a také v souladu s § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb. (o obcích) vydalo opatřením obecné povahy č. 01/2026 Změnu č. 4 územního plánu Mukařov.

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 střečeského 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. Nejhodnotnější část sídla má regulaci v podrobnosti RP.

Ochrana přírodních hodnot, koncepce krajiny

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

Rozčlenění na plochy zastavitelné hlavními stavbami a na plochy zahrad je v území takto hustě osídleném a zastavěném velmi problematické, v podstatě se tak týká jen ploch u vodotečí (potoční koridor) a velkých volných ploch zahrad, které nejsou primárně určeny 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 zatíženou 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 nevyplýnul 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

VYHODNOCENÍ DALŠÍHO POSTUPU V SOULADU S POŽADAVKY STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ:

Stanovisko č. 1	Dotčený orgán
	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 1039/32, 110 00 Praha 1
č. ev. MěÚ	454016/2025
Dodáno dne:	20. 11. 2025
Obsah stanoviska	

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem Změny č. 4 ÚP Mukařov souhlasíme bez připomínek.

Změna č. 4 ÚP respektuje nerostné bohatství na území obce a do dobývacího prostoru č. 70120 Žernovka, výhradního ložiska živcových surovin a kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu č. 303870001 Žernovka či chráněného ložiskového území (CHLÚ) č. 03870001 Žernovka I, vymezených při severním okraji Žernovky, ani do plochy výhradního ložiska živcových surovin a kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu č. 303870002 Žernovka a CHLÚ č. 03870000 Žernovka, nacházejících se u východního okraje Žernovky, nenavrhuje žádné rozvojové plochy nesouvisející

s dobýváním, naopak rozšiřuje stávající plochu těžby dobývání a úpravy severním a západním směrem o plochu K.GD1.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

Stanovisko č. 2	Dotčený orgán
	Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 748/4, 110 00 Praha 1
č. ev. MěÚ	457295/2025
Dodáno dne:	24. 11. 2025
Obsah stanoviska	

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 20.11.2025 oznámení o sloučeném společném jednání a veřejném projednání návrhu změny č.4 územního plánu Mukařov ze dne 13.11.2025, v souladu s ustanoveními § 93, § 94 a § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona: **Souhlasné stanovisko** k návrhu změny č.4 územního plánu Mukařov dle § 94 a § 96 stavebního zákona.

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č.4 územního plánu Mukařov ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.

Dále konstatuje, že v severní části řešeného území, kde je v návrhu zakreslena změna K.GD1 – plocha změn v krajině, a změna T.WT1 - transformační plocha, se nachází chráněné ložiskové území Žernovka I č.03870001 (dále jen „CHLÚ“) a v severovýchodní části, kde je zakreslena změna Z.ZRN6 – zastavitelná plocha, se nalézá CHLÚ Žernovka č. 03870000. Uvedená CHLÚ jsou stanovená k ochraně výhradního ložiska Žernovka č. 3078700, v němž byl rozhodnutím.. Ministerstva výstavby v Praze zn. 01804/60 ze dne 07.07.1961 ustanoven dobývací prostor Žernovka, č. ev. 7/0120, jehož správou byla pověřena organizace Lom Žernovka, s.r.o., se sídlem Londýnská 254/7, 120 00 Praha 2 - Vinohrady, IČO: 267 35 725.

Regulativy nezastavěných ploch dle ustanovení § 122 stavebního zákona umožňují umísťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem stavby pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí.

Těžba nerostů představuje záměr uvedený v příloze č.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění. V případě využití konkrétní plochy v územním plánu pro tento účel je nutné v souladu s § 10 písmeno i) odst.2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí posoudit územní plán. Dále upozorňujeme, že vymezení takové plochy by bylo předmětem změny územního plánu včetně vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

Stanovisko č. 3	Dotčený orgán
	Ministerstvo obrany – Sekce majetková – odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
č. ev. MěÚ	486742/2025
Dodáno dne:	10. 12. 2025
Obsah stanoviska	

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona:

stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v plném rozsahu do návrhu územně plánovací dokumentace v tomto znění:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – 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. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat ho do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat ho do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správné území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“

K návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek, navrhované funkční využití ploch nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Odůvodnění

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na vydané vyjádření MO k návrhu zadání ÚPD a poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové a grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje

Odůvodnění:

V rámci projednání změny územního plánu je v koordinačním výkresu pod grafickou legendou uvedeno toto znění „Celé správné území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. V rámci textového odůvodnění změny územního plánu je v kapitole c. 6 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany znění stanoviska uvedeno.

Krajský úřad Středočeského kraje – odbor
dopravy, Zborovská 11, 150 00 Praha 5

Koordinované stanovisko

č. ev. MěÚ 497801/2025

Dodáno dne: 18. 12. 2025

Obsah stanoviska

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 111 odst. 4 a § 94 odst. 3, s použitím ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto koordinované stanovisko ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy:

Z.MUK1, Z.MUK2, Z.MUK3, Z.MUK4, Z.MUK5, Z.MUK6, Z.MUK7,

Z.SRB1, Z.SRB2, Z.SRB3, Z.SRB4, Z.SRB5, Z.SRB6, Z.SRB7, Z.SRB8, Z.SRB9, Z.SRB10, Z.SRB11, Z.SRB12, Z.SRB13, Z.SRB14, Z.SRB15, Z.SRB16, Z.SRB17, Z.SRB18, Z.SRB19, Z.SRB_OS1, Z.SRB_TU1, Z.SRB_TU2, Z.ZRN1, Z.ZRN2, Z.ZRN3, Z.ZRN4, Z.ZRN5, Z.ZRN6, Z.ZRN7, Z.ZRN8, Z.ZRN9, Z.ZRN10, Z.ZRN11, Z.ZRN12, Z.ZRN13, Z.ZRN14, Z.ZRN15, Z.ZRN16, Z.ZRN17, Z.ZRN_OS1, Z.DS1, Z.DS3, Z.DS4, Z.DS5, Z.DS6, Z.DS7, Z.DS8, Z.DS9.

Územní plán vymezuje tyto transformační plochy:

T.DS1, T.DS2, T.DS3, T.DS4, T.OH1, T.OK1, T.OK2, T.OK3, T.OS1, T.PU1, T.SU1, T.WT1, T.ZS1, T.ZS.2, T.ZZ1, T.ZZ2, T.BI1, T.NU1, T.NU2, T.OV.X.

Územní plán vymezuje tyto plochy změn v krajině:

K.AL1, K.AT1, K.GD1, K.NU1, K.NU3, K.PK1, K.U1, K.U2, K.U3, K.WT1, K.ZK1, K.ZK2, K.ZK3, K.ZS1, K.ZS2.

Pořizovatel změny ÚP oznámil zahájení sloučeného společného jednání a veřejného projednání o návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov již v květnu r. 2025. Vzhledem k tomu, že zvolené konání společného jednání a veřejné projednání nebylo vyhlášeno s požadavky stavebního zákona, bylo v rámci pořizování změny územního plánu překročeno k opakování veřejného projednání dle § 96 stavebního zákona.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující: **stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů**

Změna č. 4 ÚP Mukařov navrhuje rozvoj obce formou zahušťování proluk a vymezení nových ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, sport a rekreaci při zachování krajinného rázu a přírodních hodnot. Klíčové jsou podmínky pro prostupnost území, ochranu údolních niv, lesů a vodních ploch, podpora retence vody a regulace výstavby – například minimální velikost pozemků, koeficient zastavění a výškové limity. Součástí návrhu jsou také veřejně prospěšné stavby, technická a dopravní infrastruktura a opatření pro ochranu přírody, což vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj obce.

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že stanoviska č. j. 070598/2025/KUSK a č. j. 134070/2025/KUSK jimiž byl **vyloučen významný vliv** na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo

ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu, zůstávají nadále v platnosti. Z hlediska systému ÚSES Krajský úřad sděluje, že stanovisko č. j. 070598/2025/KUSK zůstává nadále v platnosti.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že vzhledem k dalším zájmům hájeným Krajským úřadem nemá žádné připomínky.

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **souhlasí** s předloženým návrhem změny č. 4 územního plánu Mukařov z října 2025 pro sloučené společné jednání a veřejné projednání – s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulce „Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu v návrhu změny č. 4 ÚP Mukařov“ v příloze textové části – odůvodnění, tj. s celkovým předpokládaným zábozem ZPF ve výši **2,3037 ha** pro zastavitelné plochy a ve výši 2,4510 ha pro plochy změn v krajině. Rozsah záborů ZPF je shodný jako v předchozí – odsouhlasené – verzi návrhu.

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, **nemá připomínky** k předloženému návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov z října 2025 pro sloučené společné jednání a veřejné projednání. Předmětem návrhu není vymezení ploch pro rekreaci a sport na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“).

K uplatnění stanoviska k předpokládanému záboru PUPFL v rámci lokalit GD1 (2,0382 ha), DS1, DS2, DS 3 (celkem 0,1947 ha) a v rámci nové transformační plochy SV1 (0,0344 ha) **je příslušný** orgán státní správy lesů úřadu obce s rozšířenou působností, v daném případě **Městský úřad v Říčanech**.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle 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, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, **nemá** k návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov **připomínky**. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov **nemá připomínky**.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný** k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov. Podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje.

Odůvodnění:

Trasování nadregionálního biokoridoru NK 66 je územním plánem respektováno. Další připomínky nejsou uplatněny. Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

Stanovisko č. 5	Dotčený orgán
	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 17, 120 00 Praha 2
č. ev. MěÚ	499546/2025
Dodáno dne:	22. 12. 2025
Obsah stanoviska	

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Na základě žádosti Městského úřadu Říčany, Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci „Návrh Změny č. 4 ÚP Říčany k veřejnému projednání konanému dne 15. 12. 2025“, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: S Návrhem Změny č. 4 ÚP Říčany k veřejnému projednání se souhlasí.

Odůvodnění: Dopisem ze dne 13. 11. 2025 jste požádali o stanovisko k Návrhu Změny č. 4 ÚP Říčany k veřejnému projednání konanému dne 15. 12. 2025.

Požadavky na základní koncepci

1) urbanistická koncepce a kompozice

- změnou se nemění urbanistická koncepce ani kompozice

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

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 výkresu, 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 výkresu po změně č.2

4) 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

5) 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 vymezil 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

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 (8 m) u nových zastavitelných ploch.

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

VPS dopravní infrastruktury - trasy

VD CYK vybudování nové cyklostezky
- obnova, rozšíření nebo vybudování nových chodníků

VPS technické infrastruktury – trasy

- splašková kanalizace, vodovod

Dále jsou vymezeny plochy pro podmínku plánovací smlouvy; vymezeny jsou větší nebo složitější plochy, které mají

vliv na změnu (zkapacitnění) dopravní či technické infrastruktury, případně občanského vybavení.

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

Upozorňujeme na nutnost dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb stávající i navržené obytné zástavby ze silničního provozu a plánované kompostárny.

Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že předložený návrh Změny č. 3 ÚP dle § 77 zákona č. 258, je v souladu se zájmy chráněnými orgány ochrany veřejného zdraví, proto se s ním souhlasí.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

Stanovisko č. 6	Dotčený orgán
	Městský úřad v Říčanech – odbor životního prostředí
č. ev. MěÚ	501718/2025
Dodáno dne:	22. 12. 2025
Obsah stanoviska	

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Na základě oznámení Městského úřadu v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje o zahájení projednání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov, vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu toto stanovisko:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ust. § 13 a § 15 zák.ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle § 5 odst.2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5.

Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zák. č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák.ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek

Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 126 písm. k) zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): Bez připomínek.

Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zák.č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

Stanovisko č. 7	Dotčený orgán
	Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 748/4, 110 00 Praha 1
č. ev. MěÚ	126399/2026
Dodáno dne:	17. 3. 2026
Obsah stanoviska	

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 17.03.2026 oznámení o opakovaném sloučeném společném jednání a veřejném projednání návrhu změny č.4 územního plánu Mukařov č.j. MěÚ 44023/2025, v souladu s ustanoveními § 93, § 94 a § 103 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona: souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov dle § 103 stavebního zákona.

Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 4 územního plánu ve smyslu § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.

Dále konstatuje, v severní části řešeného území, kde je vyznačena změna K.GD1-plocha změn v krajině, se nachází Chráněné ložiskové území Žernovka I č. 03870001 (dále jen „CHLÚ“), stanovené k ochraně výhradního ložiska Žernovka č. 3038700, ve kterém byl stanoven dobývací prostor Žernovka č.7/0120 rozhodnutím ministerstva výstavby zn. 01804/60 ze dne 07.07.1961. Ve východní části řešeného území, kde je vyznačena změna Z.ZRN6 – zastavitelná plocha, se nachází CHLÚ Žernovka č. 03870000, stanovené k ochraně výhradního ložiska Žernovka č.3037700, jejichž správu vykonává organizace Lom Žernovka, Mukařov, se sídlem Londýnská č.p. 254/7, 120 00 Praha 2, IČO: 267 35 725.

Regulativy nezastavěných ploch dle ustanovení § 122 stavebního zákona umožňují umísťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem stavby pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí.

Těžba nerostů představuje záměr uvedený v příloze č.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění. V případě využití konkrétní plochy v územním plánu pro tento účel je nutné v souladu s § 10 písmeno

i) odst.2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí posoudit územní plán. Dále upozorňujeme, že vymezení takové plochy by bylo předmětem změny územního plánu včetně vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

Stanovisko č. 8	Dotčený orgán
	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 1039/32, 110 00 Praha 1
č. ev. MěÚ	129182/2026
Dodáno dne:	20. 3. 2026
Obsah stanoviska	

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Závazná část: Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 a s § 103 odst. 5 stavebního zákona, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: S návrhem Změny č. 4 ÚP Mukařov souhlasíme za podmínky opravy zákresu chráněného ložiskového území (CHLÚ) Žernovka v Koordinačním výkrese.

Odůvodnění: Změny, k nimž došlo od prvního společného jednání, nijak neomezí ochranu a využití nerostného bohatství na správním území obce. Také v návrhu pro opakované společné jednání respektuje Změna č. 4 ÚP dobývací prostor č. 70120 Žernovka, výhradní ložisko živcových surovin a kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu č. 303870001 Žernovka či CHLÚ č. 03870001 Žernovka I, vymezené při severním okraji Žernovky, i výhradní ložisko živcových surovin a kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu č. 303870002 Žernovka a CHLÚ č. 03870000 Žernovka, nacházející se u východního okraje Žernovky, a nenavrhuje sem žádné rozvojové plochy nesouvisející s dobýváním, naopak rozšiřuje stávající plochu těžby dobývací a úpravy severním a západním směrem o plochu K.GD1. Upozorňujeme ovšem na nepřesný zákres CHLÚ Žernovka v Koordinačním výkrese (dle našich podkladů není jeho hranice totožná s hranicí výhradního ložiska a navíc zcela chybí zákres hranice druhé plochy tohoto CHLÚ) – požadujeme opravit.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje

Odůvodnění:

V rámci grafického odůvodnění byl opraven zákres chráněných ložiskových území.

Stanovisko č. 9	Dotčený orgán
-----------------	---------------

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se
sídlem v Praze, Dittrichova 17, 120 00 Praha 2

č. ev. MěÚ 149912/2026

Dodáno dne: 9. 4. 2026

Obsah stanoviska

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Na základě žádosti Městského úřadu Říčany Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci „Návrh Změny č. 4 ÚP Mukařov k opakovanému veřejnému projednání konanému dne 13. 04. 2026“ rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: S Návrhem Změny č. 4 ÚP Mukařov k opakovanému veřejnému projednání se souhlasí.

Odůvodnění: Dopisem ze dne 12.3.2026 jste požádali o stanovisko k Návrhu Změny č. 4 ÚP Mukařov k opakovanému veřejnému projednání konanému dne 13.04.2026.

Společné jednání a veřejné projednání 13.11.2025:

Řádné zahájení sloučeného společného jednání a veřejného projednání bylo provedeno dne 13. 11. 2025. Projednání se pak uskutečnilo na Městském úřadě v Říčanech dne 15. 12. 2025. K jednání mohl každý podat připomínku bez ohledu na předchozí jednání (neuplatnil se § 103 odst. 3 stavebního zákona). Z projednání byl zpracován písemný zápis, který je součástí dokladové části změny územního plánu. Během lhůty stanoveného stavebním zákonem pro podání stanovisek, a připomínek k projednání bylo uplatněno 6 stanovisek dotčených orgánů státní správy a 17 připomínek. Některé připomínky byly podány opakovaně s drobnou úpravou jako doplnění. Tyto připomínky pak byly věcně vyhodnoceny společně. Veškerá doručená stanoviska byla bez věcných požadavků na úpravu.

Návrh vyhodnocení připomínek byl zahrnut na jednání zastupitelstva, kde o návrhu bylo dne 27. 1. 2026 kladně rozhodnuto. Tento návrh vyhodnocení byl posléze zaslán dle § 98 odst. 5 stavebního zákona dotčeným orgánům, které byly vyzvány, aby k nim uplatnily stanoviska. K tomu byla doručena tři stanoviska, tato stanoviska byla souhlasná bez připomínek.

Dokumentace byla také předložena Krajskému úřadu Středočeského kraje pro stanovisko nadřízeného orgánu dle § 101 stavebního zákona. Nadřízený orgán ve svém stanovisku 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.

Pořizovatel po těchto úkonech vyzval zpracovatele k závěrečné kontrole validačním nástrojem k jednotnému standardu. Po úspěšné kontrole byl protokol z této kontroly doplněn do odůvodnění a návrh Změny č. 4 s jeho odůvodněním mohl být předložen schvalujícímu orgánu.

Zasedání zastupitelstva obce se k vydání této změny územního plánu konalo dne 10. 3. 2026. Na tomto zasedání zastupitelstvo neschválilo návrh předložené změny územního plánu a schválilo pokyn k úpravě návrhu změny územního plánu (usnesení č. 8/39/2026).

Pokyn spočívá v úpravě vymezení plochy způsobu využití na pozemku parc. č. 672/21 v k.ú. Žernovka, který se mění z plochy DS - doprava silniční na dělenou plochu BV - bydlení venkovské a plochu ZZ - zeleně zahradní a sadové. Pokyn byl předán pořizovateli změny územního plánu, který zajistil úpravu pro nové projednání v rozsahu tohoto pokynu.

Současně s úpravou na základě pokynu zpracovatel aktualizoval podkladní katastrální mapu, na základě zápisu staveb do KN byl aktualizován (zmenšen) rozsah změnové plochy Z.SRB12, v ostatních plochách nemá aktualizace KM na návrh změny žádný vliv.

Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že předložený návrh Změny č. 4 ÚP dle § 77 zákona č. 258, souladu se zájmy chráněnými orgány ochrany veřejného zdraví, proto se s ním souhlasí.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

Stanovisko č. 10	Dotčený orgán
	Ministerstvo obrany – Sekce majetková – odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
č. ev. MěÚ	161530/2026
Dodáno dne:	16. 4. 2026
Obsah stanoviska	

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 - Zabezpečení územního plánování v působnosti MO, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

K navrženým dílčím změnám změny č. 4 územního plánu Mukařov nemáme připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

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 řešeném území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice

– veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

V textové i grafické části návrhu územně plánovací dokumentace, v Odůvodnění jsou zájmy MO (jev 102a a 119) zpracovány. Ve veřejném zájmu požadujeme zpracovat do odstavce „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ v kapitole c.6. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany zájmové území MO – jev 119 v podrobnosti dle výše uvedeného požadavku.

Odůvodnění

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Vymezená území Ministerstva obrany (jev 102 a a 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zpracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zpracování výše uvedených vymezených území MO do textové části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje

Odůvodnění:

Seznam výše uvedených staveb k umístování a povolování je na základě požadavku v textovém odůvodnění aktualizován.

Stanovisko č. 11	Dotčený orgán
	Městský úřad v Říčanech – odbor životního prostředí
č. ev. MěÚ	167378/2026
Dodáno dne:	14. 4. 2026
Obsah stanoviska	

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Na základě oznámení Městského úřadu v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje o zahájení projednání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov, vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu toto stanovisko:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ust. § 13 a § 15 zák.ČNR č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle § 5 odst.2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5.

Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zák. č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák.ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek

Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 126 písm. k) zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): Bez připomínek.

Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zák.č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

Stanovisko č. 12	Dotčený orgán
	Krajský úřad Středočeského kraje – odbor dopravy, Zborovská 11, 150 00 Praha 5
č. ev. MěÚ	182643/2026
Dodáno dne:	28. 4. 2026
Obsah stanoviska	

Text stanoviska a odůvodnění uplatněného stanoviska:

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 103 odst. 3 a § 94 odst. 3, s použitím ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto koordinované stanovisko k opakovanému sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov

Územní plán je zpracován pro celé správní území obce, které leží na k.ú. Mukařov u Řičan, k.ú. Žernovka, k.ú. Srbín.

Předmětem návrhu jsou následující úpravy:

- úprava rozlohy zastavitelné plochy SRB.12 z 1,17 ha na 0,51 ha,
- úprava způsobu využití na pozemku parc. č. 672/21 v k. ú. Žernovka, který se mění z plochy DS – doprava silniční na dělenou plochu BV – bydlení venkovské a plochu ZZ – zeleně zahradní a sadové.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým návrhem změny č. 4 územního plánu Mukařov z března 2026 pro opakované společné jednání a veřejné projednání – s nezemědělským využitím lokalit popsaných v tabulce „Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu v návrhu změny č. 4 ÚP Mukařov“ v příloze textové části – odůvodnění, tj. s celkovým předpokládaným zábozem ZPF ve výši 2,3037 ha pro zastavitelné plochy a ve výši 2,4510 ha pro plochy změn v krajině. Rozsah záborů ZPF je shodný jako v předchozí – odsouhlasené – verzi návrhu.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů 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, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov připomínky. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný správní úřad uplatňující stanovisko k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“) sděluje k návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov, že neuplatňuje žádné připomínky.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov. Podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.

Vyhodnocení: stanovisko se respektuje.

Odůvodnění:

Stanovisko je bez věcných požadavků na úpravu.

c.1. Ochrana veřejného zdraví

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

c.2. Radonové riziko, geologické podmínky

RADONOVÉ RIZIKO

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

c.3. Ochrana území před povodněmi

V území nejsou vymezené plochy povodní ani žádné lokální záplavy.

c.4. Ochrana ložisek nerostných surovin

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

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

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

V území nejsou vymezeny záplavy.

Návrh ukrytí osob

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

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob

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

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

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

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany

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

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva

Nejbližší praktický lékař je přímo v Mukařově (zdravotní středisko Mukařov, dále soukromá ordinace MUDr. Trojánková), dále přímá dostupnost do Řičan 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 řešeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)

- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

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 vybavenosti v Říčanech. Prakticky leží mezi osami OS5 a OS5a, které se samozřejmě v místě OB1 do ní začleňují. Obec spádově zaměstnanost a vybavenost 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. Identicky před vydáním změny ÚP byla vydána 13. aktualizace, která se opět netýká řešeného území.

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 krajin, 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 podmíněním 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 „vejmků“

- Možností 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 vymežit do zastavitelných ploch, ve struktuře zástavby by se jednalo o zcela nevhodné vybočení do ploch dříve vymezených jako NSp, nově je téměř celý potoční koridor vymezen do plochy NU, s výjimkou západního pozemku AL, kde je při šíři koridoru již možné využití i na senoseč v měřítku zemědělské činnosti, u ostatních ploch TTP v NU se očekává spíše sečení za účelem údržby, případně ruční sečení vlhkých luk a doplnění o další krajinné prvky ve smyslu 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 nařazena 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

Po 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 nahrazením vymezením veřejně prospěšnými stavbami nebo veřejně prospěšnými opatřeními. Současné veřejně prospěšné stavby budou prověřeny o aktualizaci o další plochy nebo koridory pro připravované projekty obce v oblasti vodovodu, splaškové kanalizace, případně koridorů dopravní komunikace (zvláště příjezdové komunikace k nové škole v Louňovicích) a cyklostezek
- 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		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	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	0,1692
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
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	sdružená 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	06105
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 přilehlém 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 VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Není předmětem změny, viz kapitola a)

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

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

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

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

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

i.1. Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V rámci Změny č. 4 ÚP Mukařov byla provedena revize všech skladebných částí ÚSES v řešeném území. Změnou územního plánu Mukařov je územní systém ekologické stability pouze lokálně zpřesněn na základě změny podkladní mapy. S ohledem na vydání nově definovaných ploch v krajině je i ÚSES součástí změny č.4, úprava a

prověření proběhlo i v souvislosti s ÚSES sousedních obcí, v souladu se standardem jsou ekologicky nestabilní plochy vymezené jako změnové (současně jako VPO).

Změna je pak zejména u LBK13 a LBC8:

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

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

i.2. Odůvodnění jednotlivých ploch změny

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

Z	SRB6	0,2926	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	0,5113	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 2000m ²
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 "vytrčená" 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 komunikaci, 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 2000m ² , 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 Štíhllice je stavem, vedena v KN jako komunikace, dořešení přístupu lze na základě požadavků nového stavebního zákona a předpisů 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, částí 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 o využití zahrady 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, převzata z platného ÚP, kde bylo vedeno jako plocha přírodní; je součástí navazujícího systému prostupnosti krajinou PK1
K	ZK2	0,0231	návrh krajinné zeleně spolu s dostupností navazujících zemědělských ploch, v platném ÚP navazuje na plochy přírodní součástí LBK, v návrhu je LBK již navržen v minimální šířce bez dalšího záboru orné půdy
K	ZK3	0,8770	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); převzata z platného ÚP

i.3. Vyloučení staveb § 122 odst. 3:

- součástí návrhu je vyloučení staveb podle ustanovení §122, odst. (3) SZ: obec Mukařov se nalézá ve stabilní zemědělské krajině, která je ovšem výrazně zatížena hustou zástavbou. Nelze brát postupný přechod mezi krajinou a zástavbou – v území jsou reálně tři „plochy“, které mají jasné hranice: zástavba, zemědělská krajina, les. Obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny, včetně ochrany ZPF, je obecným veřejným zájmem, územní plán tedy upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem zejména ochrany ZPF a zároveň dodržuje stávající urbanistickou koncepci sídel, kterou změna č.4 ÚP nemění. Z výše uvedeného důvodu ÚP vylučuje výhradě stavby, které mohou být v rozporu s požadavky ochrany ZPF a PUPFL, případně i mohou způsobit její poškození.
- Důvodem vyloučení či omezení některých OZE v krajině je jejich nevhodnost v hustě osídleném území s výraznou hranicí lesního porostu, veřejný zájem podle zák. 114/1992 Sb. (a veřejný zájem ochrany ZPF) je tak díky přírodnímu prostředí a bonitě půdy převyšující veřejný zájem nad veřejným zájmem OZE. Zpracovatel přesto provedl analýzu vhodnosti ostatních ploch pro OZE se zjištěním: vhodné plochy pro FVE (3-5.tř. ochrany ZPF, dostupnost dopravní a VN, orientace a svažitost ploch) jsou složité s ohledem na ochranu krajinného rázu a je nereálné je v území najít.
- vhodné plochy pro větrné elektrárny v území prakticky neexistují – jednalo by se o větrné elektrárny pod 1MW (tedy mimo veřejný zájem), u větších větrných elektráren je problematický nutný odstup obytných území (hluk); přesto je ÚP nevylučuje, ale reguluje jejich umístění, kdy v detailu povolení záměru teoreticky může dojít k jejich podrobnému prověření.
- Obecně lze konstatovat, že ve Středočeském kraji existují vhodnější plochy (zejména asanační a brownfields), které jsou pro větší rozvoj OZE výrazně vhodnější; naopak FVE pro vlastní potřebu zástavby je ÚP podporována a regulována tak, že její omezení je minimální. Ostatní druhy OZE jsou tak povoleny výhradně mimo zemědělskou krajinu a PUPFL.

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

Nejsou předmětem platného ÚP ani změny č.4.

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

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

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

Naopak od změny č.2 došlo k zastavění v mnoha rozvojových plochách, celkově je zapsáno přibližně (porovnáno podle KM použité v platném hlavním výkrese po změně č.4): 59RD (*pozn. na základě aktualizace KM pro opakované jednání bylo zapsáno dalších 6 RD*)

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 (65) 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 plochá 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 „přehušťení“ již tak velmi zahuštěné zástavby; součástí regulací je dále také omezení z důvodu nedostatku spodní vody a nutnost omezování závlivky 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 čárou 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.

Připomínka č. 1	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5	Celé správní území obce
č. ev. MěÚ	473736/2025	
Dodáno dne:	3. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Státní podnik Povodí Vltavy obdržel dne 13.11.2025 oznámení o veřejném projednání 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. K návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov bylo již vydáno vyjádření pod č.j. PVL-32844/2025/240-Vo dne 2.6.2025.

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.

Součástí změny č. 4 je určitý zásah do návrhu krajiny. Zpracovatel navrhl zcela nově definice krajiny, vycházející ze současných požadavků na prostupnost, ochranu proti erozím, stabilizaci krajinných prvků apod.

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.

Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou přednostně zasakovány a pouze bezpečnostní přepady odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků. 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. 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.

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 nemá k návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov žádné podmínky.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka je bez věcných požadavků na úpravu.

Připomínka č. 2

Autor připomínky

Vymezení dotčeného území

	ELIP s.r.o., Křižíkova 159/56, 18600 Praha	598/84, 598/127, 610/87 a 610/88 v k.ú. Srbín
č. ev. MěÚ	488649/2025	
Dodáno dne:	12. 12. 2025	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Podávám tímto připomínku k návrhu Změny č. 4 územního plánu Mukařov týkající se pozemku složeného z parcel parc.č. 598/84, 598/127, 610/87 a 610/88, vše v k.ú. Srbín (dále jen „Pozemek“), kde na části tohoto Pozemku navrhuji funkční využití BI - bydlení individuální.

Hranice funkčního využití BI by kopírovala prodloužení hranice zastavěného území, která na východě od Pozemku lemuje potom Vyžlovka v konstantní vzdálenosti od pozemku potoka Vyžlovka

Na tomto Pozemku budou zachovány územní krajinné prvky, u potoka zůstane veškerá stávající zeleň s důrazem na břehové porosty. Minimální ochranné pásmo potoka zůstává 6 m, připouštím, že v některých místech může být i širší.

Jedná se o pozemek složený z parcel 598/84, 598/127, 610/87, 610/88 k. ú. Srbín (dále jen „Pozemek“), který se nachází v centrální části obce Mukařov. Jedná se o jediný pozemek, který není v kódu BI - bydlení individuální, byť je ze tří stran obklopen zastavěným územím obce s převážným funkčním využitím BI - bydlení individuální. Změna Pozemku na kód BI - bydlení individuální umožní budoucí doplnění a ucelení stávající zástavby při zachování veškerých přírodních, kulturních a urbanistických hodnot.

Veškeré náklady spojené s průzkumem, vypracováním projektu či realizací samozřejmě uhradím. Dále se zavazuji poskytnout součinnost při konkrétních krocích potřebných k ochraně a zabezpečení břehové zeleně v ochranném pásmu potoka tak, aby nemohlo ani nyní ani do budoucna dojít k jejímu poškození.

Připomínka č. 3	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	ELIP s.r.o., Křižíkova 159/56, 18600 Praha	598/84, 598/127, 610/87 a 610/88 v k.ú. Srbín
č. ev. MěÚ	489757/2025	
Dodáno dne:	12. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Podávám tímto připomínku k návrhu Změny č. 4 územního plánu Mukařov týkající se pozemku složeného z parcel parc.č. 598/84, 598/127, 610/87 a 610/88, vše v k.ú. Srbín (dále jen „Pozemek“), kde na části tohoto Pozemku navrhuji funkční využití BI - bydlení individuální.

Hranice funkčního využití BI by kopírovala prodloužení hranice zastavěného území, která na východě od Pozemku lemuje potom Vyžlovka v konstantní vzdálenosti od pozemku potoka Vyžlovka

Na tomto Pozemku budou zachovány územní krajinné prvky, u potoka zůstane veškerá stávající zeleň s důrazem na břehové porosty.

Jedná se o pozemek složený z parcel 598/84, 598/127, 610/87, 610/88 k. ú. Srbín (dále jen „Pozemek“), který se nachází v centrální části obce Mukařov. Jedná se o jediný pozemek, který není v kódu BI - bydlení individuální, byť je ze tří stran obklopen zastavěným územím obce s převážným funkčním využitím BI - bydlení individuální. Změna Pozemku na kód BI - bydlení individuální umožní budoucí doplnění a ucelení stávající zástavby při zachování veškerých přírodních, kulturních a urbanistických hodnot.

Veškeré náklady spojené s průzkumem, vypracováním projektu či realizací samozřejmě uhradím. Dále se zavazuji poskytnout součinnost při konkrétních krocích potřebných k ochraně a zabezpečení břehové zeleně v ochranném pásmu potoka tak, aby nemohlo ani nyní ani do budoucna dojít k jejímu poškození.

Přípomínka č. 4	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	Holánek Milan, Lublinská 577/13, 18100 Praha a Tříška Jiří. Křížíkova 159/56, 186 00 Praha 8	598/156, 598/158, 598/1, 598/157 v k.ú. Srbín
č. ev. MěÚ	490176/2025	
Dodáno dne:	15. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Podávám tímto připomínku k návrhu Změny č. 4 územního plánu Mukařov týkající se pozemku složeného z parcel parc.č. 598/156, 598/158, 598/1, 598/157, vše v k.ú. Srbín (dále jen „Pozemek“), kde na části tohoto Pozemku navrhuji funkční využití BI - bydlení individuální.

Hranice funkčního využití BI by kopírovala prodloužení hranici kodu BI - bydlení individuální, která pokračuje jihozápadním směrem podél Jevanského potoka.

Na tomto Pozemku budou zachovány územní krajinné prvky, u potoka zůstane veškerá stávající zeleň s důrazem na břehové porosty.

Na pozemcích 598/ 1 a 598/156 jsou postaveny zahradní domky a využívají se jako zahrady k rodinným domům. Tyto zahradní domky byl řádně zkolaudovány. Starostkou obce Mukařov nám bylo přislíbeno, že při novém UP již tyto pozemky budou zahrnuty k zahradám domů, tj., že budou součástí stavebních parcel.

Jedná se o pozemek složený z parcel. 598/156, 598/158, 598/1, 598/157 k. ú. Srbín (dále jen „Pozemek“), který se nachází v centrální části obce Mukařov. Jedná se o jediný pozemek, který není v kódu BI - bydlení individuální, byť přiléhá k zastavěnému území obce s převážným funkčním využitím BI - bydlení individuální. Změna Pozemku na kód BI - bydlení individuální umožní budoucí doplnění a ucelení stávající zástavby při zachování veškerých přírodních, kulturních a urbanistických hodnot.

Na pozemcích 598/1 a 598/156 jsou postaveny zahradní domky a využívají se jako zahrady k rodinným domům. Zahradní domky byly řádně zkolaudovány. Starostkou obce Mukařov nám bylo přislíbeno, že při novém UP již tyto pozemky budou zahrnuty k zahradám domů, tj., že budou součástí stavebních parcel.

Veškeré náklady spojené s průzkumem, vypracováním projektu či realizací samozřejmě uhradíme. Dále se zavazujeme poskytnout součinnost při konkrétních krocích potřebných k ochraně a zabezpečení břehové zeleně v ochranném pásmu potoka tak, aby nemohlo ani nyní ani do budoucna dojít k jejímu poškození.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

V rámci pozemků parc. č. 598/156, 598/158, 598/1 a 598/157 v k. ú. Srbín se zachovává obdobné řešení jako v platném územním plánu. Území je ovlivněno charakterem území, které je z pohledu ochrany přírody a krajiny považováno za významné. Prostor se také nachází v rámci údolní nivy Jevanského potoka. V souvislosti s tím jsou nastaveny vhodné funkční plochy, které vycházejí z požadovaného charakteru dané oblasti. Zastavitelná plocha pro bydlení zde není navrhována a není součástí zadání pro změnu č.4 územního plánu obce. Současné pozemky nejsou zahrnuty jako zázemí pro rodinné domy a nebyly tak při povolování a kolaudaci ani vyjmuty ze zemědělského půdního fondu. V katastru nemovitostí nejsou evidovány druhem pozemku zahrada. Pokud jsou zahradní domky řádně zkolaudovány, mohou být i nadále využívány pro svůj účel. Dané využití bude určeno pro zachování přírodních hodnot v území tj. vodního toku tvořící zelenou osu procházející Srbínem, v souladu s postojem orgánu ochrany přírody.

Přípomínka č. 5	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	ELIP s.r.o., Křížíkova 159/56, 18600 Praha	598/84, 598/127, 610/87, 610/88 v k.ú. Srbín
č. ev. MěÚ	490184/2025	
Dodáno dne:	15. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Jedná se o pozemek složený z parcel 598/84, 598/127, 610/87, 610/88 k. ú. Srbín (dále jen „Pozemek“), který se nachází v centrální části obce Mukařov. Jedná se o jediný pozemek, který není v kódu BI - bydlení individuální, byť je ze tří stran obklopen zastavěným územím obce s převážným funkčním využitím BI - bydlení individuální. Změna Pozemku na kód BI - bydlení individuální umožní budoucí doplnění a ucelení stávající zástavby při zachování veškerých přírodních, kulturních a urbanistických hodnot.

Veškeré náklady spojené s průzkumem, vypracováním projektu či realizací samozřejmě uhradím. Dále se zavazuji poskytnout součinnost při konkrétních krocích potřebných k ochraně a zabezpečení břehové zeleně v ochranném pásmu potoka tak, aby nemohlo ani nyní ani do budoucna dojít k jejímu poškození.

Přípomínka č. 6	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	Mgr. Moravcová Lucie, Kutnohorská 430, 25162 Mukařov	782/6 a st. 429, st. 919, st. 920 v k.ú. Mukařov u Říčán
č. ev. MěÚ	491449/2025	
Dodáno dne:	15. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Podávám tímto připomínku k návrhu změny č. 4 ÚP obce Mukařov-verze 10/2025 k veřejnému projednávání 15.12.2025.

Ve své připomínce ze dne 06.06.2025 jsem v bodu 3. navrhovala:

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.

Tato připomínka byla vypořádána následovně:

3. Částečně se vyhovuje. Ochranné pásmo bylo vymezeno k navazující zástavbě bydlení stabilizovaného území ploch BI, dříve SM a SV.

Bohužel ve výkresové části – hlavní výkres je zeleň zakreslena jinde než byla navrhována. Byl navrhován pás zeleně podél pozemku v mém vlastnictví p.č. 782/6 navazující na plochu MUK.5, místo toho byl zakreslen na druhou stranu plochy MUK.5, a to ještě přes pozemky jednoho vlastníka, které tvoří jednotný funkční celek, a to přes pozemky p.č. 782/35 a p.č. 782/33 zapsané na LV 929.

Ve výkresové části byl pruh zeleně zakreslen jinde než bylo navrhováno. Nyní je nevhodně umístěn přes pozemky jednoho vlastníka, které tvoří jednotný funkční celek. Prosím tedy o úpravu výkresové části tak, aby pruh zeleně vedl tak, jak bylo navrhováno, podél pozemku p.č. 782/6.

Dále nesouhlasím s tím, aby tato plocha byla zahrnuta do ploch ZZ a žádám, aby byla zařazena do stejného druhu pozemku jako je nad tímto pozemkem, a to do plochy NU příp. MU, jak bylo navrhováno. Zařazení do plochy ZZ nedává smysl, neboť by dle regulativu ploch ZZ neplnila účel úpravy.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Návrh pro lokalitu Z.MUK5 vychází z podmínek platného územního plánu. V rámci možností úpravy územního plánu byla lokalita Z.MUK5 rozčleněna na dvě lokality, která vhodněji navazují 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 převážně uvažovalo o vymezení plochy pro rodinné domy. Nová úprava je v tomto více vyhovující. Jižní část zůstává pro smíšené využití.

Plocha „ZZ – zeleně zahradní a sadové“ potvrzuje současný stav „ochranné zeleně“, která je v dané ploše vzrostlá. Žádost o vymezení nutné ochranné zeleně se v dané lokalitě Z.MUK5 nenavrhuje. Snížení případných dopadů zastínění a zajištění soukromí lze řešit podněty v rámci případného stavebního povolení. V rámci plochy „SU – smíšené obytné všeobecné“ je stanoven dostatečně vysoký koeficient povinné zeleně na pozemku umožňující uskutečnění případných pruhů ochranné zeleně, které by mohli dané žádosti vyhovět. Přesně stanovený pruh ochranné zeleně nebude stanoven s ohledem na nejasný způsob řešení daného území.

Připomínka č. 7	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	Eva Brůhová, Lomová 101, 251 62 Mukařov v zastoupení advokátem Mgr. Štěpánem Ciprýnem, LL.M.	672/9, 672/21, 672/22, 672/23, 672/24 a st. 320 v k.ú. Žernovka
č. ev. MěÚ	501804/2025	
Dodáno dne:	22. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Z ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“), vyplývá, že do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. K připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

Podatelka nesouhlasí se současným zněním Návrhu ÚP (jak šel do společného jednání a veřejného projednání ve smyslu Vyhlášky), a s ohledem na tuto skutečnost podává v zákonné lhůtě k Návrhu ÚP své odůvodněné připomínky.

Podle současně platného územního plánu sídelního útvaru Mukařov (úplné znění po změně č. 2; dále jen „Platný ÚP“) jsou Dotčené pozemky řešeny následovně:

Dotčené pozemky (všechny) jsou tak zahrnuty do plochy funkčního využití SV smíšené obytné - venkovské, u kterých je přípustné následující funkční využití:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v soliterních rodinných domech a usedlostech včetně hospodářského zázemí
- soukromá zeleň - zahrady
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- součástí objektů a zástavby mohou být prostory občanské vybavenosti (maloobchod, služby, servisy, administrativa)
- součástí objektů mohou být také prostory pro veřejné stravování a ubytování
- stávající a nové objekty mohou být využity částečně nebo zcela pro sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškolky, správu území

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- drobná zemědělská výroba samostatně hospodařících zemědělců včetně chovu drobného zvířectva mimo živočišné výroby
- nerušící výroba a výrobní služby pouze s denním provozem
- řemeslná výroba

Podmínka: nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí sousedícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Všechny Dotčené pozemky se nacházejí v zastavěném území.

Tento způsob využití považuje podatelka za žádoucí, a dále podle tohoto Platného ÚP v současné době užívá Dotčené pozemky.

Kromě skutečnosti, že pozemek parc. č. st. 320 v kat. úz. Žernovka je v současné době zastavěn rodinným domem, pro obsluhu tohoto rodinného domu (a ve funkčním spojení s ním) podatelka provedla další stavby doplňkové, které nevyžadují stavební povolení a nejsou předmětem evidence katastru nemovitostí, a to na pozemku parc. č. 672/22, 672/23 a 672/21 v kat. úz. Žernovka.

Rozhodné jsou zejména stavby na pozemku parc. č. 672/21 v kat. úz. Žernovka, a to zahradní domek, skleník, jednoduchý objekt pro prodej doplňkového sortimentu v rámci podnikatelské činnosti podatelky, oplocení a přístřešek nad parkovacím stáním.

Pozemky parc. č. 672/9 a 672/24 v kat. úz. Žernovka jsou v současné době plánované pro výstavbu dalších rodinných domů, a to pro naplnění bytové potřeby zbytku rodiny podatelky.

Vzhledem k tomu, že obsluha těchto pozemků v současné době není zajištěna, podatelka podala návrh na dělení a scelení pozemků, kterým měla v úmyslu rozdělit tyto předmětné pozemky tak, aby zde vznikly tři stavební parcely (pro účely stavby rodinných domů) a jedna parcela určená pro obsluhu těchto pozemků - pro provedení pozemní komunikace.

Toto dělení pozemků bylo provedeno na základě geometrického plánu č. 577-1024/2025, který provedl Ing. Dalimil Foltánek, ČKAIT 2189/2003, dne 10. 6. 2025 (dále jen „Geometrický plán“).

S dělením pozemků ve smyslu Geometrického plánu obec Mukařov vyslovila svůj souhlas dne 20. 11. 2024.

Rozhodnutím Městského úřadu Říčany, odboru stavebního úřadu, ze dne 5. 3. 2025, č. j. 32044/2025-MURI/OSÚ/1935 (sp. zn. 338362/2024/Glo) bylo povoleno dělení a scelování shora uvedených pozemků, a to podle Geometrického plánu (dále jen „Rozhodnutí“). Rozhodnutí nabylo právní moci dne 22. 3. 2025.

Geometrický plán počítá s provedením obslužné pozemní komunikace pro okolní pozemky, a to v zákoně stanových parametrech (šířka vozovky 8 metrů a obratiště).

Všechny shora uvedené způsoby využití Dotčených pozemků ze strany podatelky jsou v souladu s Platným ÚP a odpovídají žádoucímu využití Dotčených pozemků.

Návrh ÚP, který je předmětem Vyhlášky, řeší Dotčené pozemky zcela odlišně, a to v rozporu s jejich reálným využitím.

Dotčené pozemky jsou umístěny částečně v zastavěném a částečně v nezastavěném území. Dotčené pozemky jsou dále rozděleny do několika ploch funkčního využití, a to následovně:

Návrh ÚP tak řadí Dotčené pozemky do ploch funkčního využití DS, BV a ZZ. Toto rozdělení ploch v rámci Dotčených pozemků však nereflektuje reálný stav v lokalitě, zejména existenci zastavěných částí pozemku parc. č. 672/21 v kat. úz. Žernovka a dále nereflektuje schválené dělení Dotčených pozemků na základě Geometrického plánu.

S ohledem na shora uvedené má podatelka za to, že Návrh ÚP by měl být upraven tak, aby reflektoval reálný stav využití předmětné lokality, který byl zaveden za účinnosti Platného ÚP a v souladu s Platným ÚP.

S ohledem na shora uvedené podatelka navrhuje následující změny a opravy zjevných nesprávností Návrhu ÚP:

1) Zařazení pozemku parc. č. 672/21 v kat. úz. Žernovka do plochy funkčního využití BV – bydlení venkovské, a do plochy zastavěné - oprava zjevné nesprávnosti

Podatelka odkazuje na shora uvedené, tedy že pozemek parc. č. 672/21 v kat. úz. Žernovka je reálně (v souladu s Platným ÚP) využíván jako pozemek funkčně spojený s pozemkem parc. č. 672/22 a st. 320 v kat. úz. Žernovka, tedy slouží v jednom funkčním celku s rodinným domem.

Na pozemku parc. č. 672/21 v kat. úz. Žernovka se nachází doplňkové stavby k rodinnému domu, jako například zahradní domek, skleník, jednoduchý objekt pro prodej doplňkového sortimentu v rámci podnikatelské činnosti podatelky, oplocení a přístřešek nad parkovacím stáním.

Na tomto pozemku dále podatelka provozuje svoji podnikatelskou činnosti ve smyslu jí vydaného živnostenského oprávnění, resp. zde provozuje prodej doplňkového sortimentu v rámci jejího podnikatelského oprávnění.

Návrh ÚP zařazuje tuto plochu do plochy funkčního využití DS - doprava silniční (jako existující stav, nikoliv návrh) a mimo zastavěné území.

Nicméně na pozemku parc. č. 672/21 v kat. úz. Žernovka se žádná dopravní silniční komunikace nenachází. Naopak tento pozemek je zastaven drobnými stavby souvisejícími s účelem rodinné rekreace a bydlení.

Návrh ÚP počítá s tím, že navrhovaná dopravní pozemní komunikace Z. DS8 bude napojena na pozemek parc. č. 672/21, nicméně na tomto pozemku žádná pozemní komunikace nikdy historicky nebyla a není.

Podatelka tedy má za to, že u pozemku parc. č. 672/21 v kat. úz. Žernovka by měl být respektován reálný stav užívání této plochy, který byl zaveden za účinnosti Platného ÚP a v jeho souladu, a tedy by tento pozemek měl být zařazen do plochy BV - bydlení venkovské.

Podatelka závěrem uvádí, že má za to, že zařazení pozemku parc. č. 672/21 v kat. úz. Žernovka Návrhem ÚP do plochy DS a do nezastaveného území představuje zjevnou nesprávnost, a tedy vyhovění návrhu podatelky nepředstavuje podstatnou změnu Návrhu ÚP, nýbrž pouze opravu zjevné nesprávnosti.

2) Zařazení pozemku parc. č. 672/9, parc. č. 672/24, v kat. úz. Žernovka do plochy BV - bydlení venkovské, zastavitelé plochy Z.ZRN4, a to dle přiloženého Geometrického plánu

Pozemek parc. č. 672/9 a pozemek parc. č. 672/24 (kat. úz. Žernovka) byly rozděleny na nové pozemky dle přiloženého Geometrického plánu.

Podatelka má za to, že nové dělení pozemků (dle Rozhodnutí, které již je v právní moci) by mělo být ze strany Návrhu ÚP reflektováno a respektováno.

Geometrický plán vymezuje nově vznikající pozemky parc. č. 672/83, 672/84, 672/9, v kat. úz. Žernovka, které jsou vymezeny jako budoucí stavební pozemky. Podatelka má za s ohledem na tuto skutečnost za to, že by měly být v celém rozsahu zahrnuty do plochy funkčního využití BV - bydlení venkovské, a do zastavitelné plochy Z.ZRN4.

3) Zařazení nově vznikajícího pozemku 672/24 v kat. úz. Žernovka (nikoliv původního pozemku) do plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová, nebo alternativně do plochy DS – doprava silniční a drobné změny obecné části textové části Návrhu ÚP

Geometrický plán vymezuje nový pozemek parc. č. 672/24, který byl dimenzován tak, aby tvořil obslužnou komunikaci pro nově vzniklé stavební parcely parc. č. 672/83, 672/84, 672/9 v kat. úz. Žernovka.

Podatelka má za to, že vzhledem k tomu, že Rozhodnutí je již v právní moci, měl by Návrh ÚP navrhované dělení dle Geometrického plánu tuto skutečnost zohlednit.

Podatelka uvádí, že je pro ni hlavní, aby na nově vymezeném pozemku podle Geometrického plánu parc. č. 672/24 v kat. úz. Žernovka, byla možnost provést pozemní komunikace pro obsluhu ostatních nově rozdělených pozemků uvedených v Geometrickém plánu.

Pro tento účel je podle podatelky možné, aby tento pozemek byl zařazen do plochy ZZ - zeleň zahradní a sadová za současné úpravy textové části Návrhu ÚP, a to části f.3 bodu 3 v níže uvedeném znění.

Z textové části Návrhu ÚP (část f.3 bod 3.) vyplývá následující: „Dále lze připustit realizaci stavby zastávek hromadné dopravy a další dopravní infrastruktury do úrovně účelových komunikací včetně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, podmíněně u všech ploch krajinných obecně (viz níže), dále také podmíněně u ploch MU a v plochách, kde je vymezený ÚSES. Silnice dané regionálními vazbami omezovány nejsou.“

Podatelka navrhuje následující změnu shora citovaného ustanovení: „Dále lze připustit realizaci stavby zastávek hromadné dopravy a další dopravní infrastruktury do úrovně účelových komunikací a místních komunikací IV. třídy (případně pro obsluhu obytných zón) včetně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, podmíněně u všech ploch krajinných obecně (viz níže), dále také podmíněně u ploch MU a v plochách, kde je vymezený ÚSES. Silnice dané regionálními vazbami omezovány nejsou.“

Podatelka má za to, že tento návrh lépe vyhovuje dikci zákona, resp. umožňuje obsluhu nově vznikajících stavebních parcel podle Geometrického plánu. Tedy tato dikce umožňuje zařazení nově vznikajícího pozemku dle Geometrického plánu parc. č. 672/24 v kat. úz. Žernovka pro účely dopravního napojení.

Podatelka závěrem uvádí, že je ochotna přistoupit i na částečně jiné řešení Návrhu ÚP, kterým jí však bude v maximální racionální míře vyhověno, avšak vyhrazuje si právo se k návrhu vyjádřit (zejména s ohledem na to, zdali je tím vyhověno jejím požadavkům uplatněným v tomto podnětu).

Vyhodnocení: připomínce se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

K dílčím návrhům:

1) Připomínce bylo vyhověno. Zastupitelstvo na svém veřejném zasedání konaného dne 10.3.2026 usnesením č. 8/39/2026 rozhodlo o pokynu pro vymezení způsobu využití plochy na pozemku parc. č. 672/21 v k.ú. Žernovka. Pokynu bylo vyhověno a z toho důvodu se konalo opakované sloučené veřejné projednání a společné projednání o podstatné úpravě k tomuto pozemku.

2) Zveřejněný návrh reagoval na požadavky orgánu státní správy lesů, který požadoval v rámci ochranných pásem lesa (dle lesního zákona stanovených do 30 m o hranice pozemků plnicí funkci lesa) vyloučení umístování nadzemních objektů a zařazení těchto oblastí do zahradních nebo sadových ploch. Pro předmětné pozemky parc. č. 672/24 a 672/9 v k.ú. Žernovka je tato plocha snížena dokonce na 20 m. Dle výroku změny územního plánu je navrhována tato možnost: „pro potřeby výpočtu velikosti stavebního pozemku lze využít i přímo navazující plochu pozemku shodného vlastníka v ploše ZZ. % zastavitelnosti a zeleně jsou ale vázány na plochy RZV, nikoliv na stavební pozemek.“. Pozemky lze tak i nadále využít pro zázemí rodinných domů. V daném případě se dle takto funkčně vymezených ploch faktický jedná o usměrnění umístění rodinných domů. Lze předpokládat, že takovýto požadavek na umístění rodinných domů by nastal (pokud by to takto nebylo zaneseno do územního plánu) v rámci stavebních povolení. Navržené dělení pozemků dokumentace zatím reflektuje v rámci aktualizace podkladové katastrální mapy. Pásmo zahrady dle požadavků orgánu státní správy lesa zůstává v ploše ZZ a ploše DS.

3) Současný pozemek parc. č. 672/24 v k.ú. Žernovka je vymezen dle podkladů katastrální mapy. Pozemek je druhem pozemku zahradou. Zmiňovaná změna ustanovení se nevěnuje možnostem vedení dopravní komunikace v ploše ZZ.

Připomínka č. 8	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	Dvořáková Jana	593/3 a st. 1081 v k.ú. Srbín
č. ev. MěÚ	504533/2025	
Dodáno dne:	23. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Jsem vlastníkem pozemku p.č. 593/3 v KÚ Srbín obec Mukařov o rozloze 1581 m². V zamítnutí žádosti spatřuji upírání základního ústavního práva vlastnit a užívat pozemek, v souladu se zákonem. Chybným začleněním pozemku do přírodních ploch, který nemohu ani oplotit, je vyvolávána iluze „problematického pozemku“, kterého bych se měla vzdát ve prospěch obce, je tím záměrně snižována jeho hodnota.

Má žádost proto navrhovala:

1. Vyřadit pozemek v ploch VKP 134 niva údolní

Významný krajinný prvek je definován v §3, odst 1, písm. b zákona o ochraně přírody a krajiny 114/1992 Sb., v platném znění. VKP 134 je tzv. „ze zákona“ k ochraně vodního toku a údolní nivy. Údolní niva je podle výše uvedeného zákona rovinné údolní dno, aktivované při povodňovém stavu vodního toku; tvoří ji štěrkovité, písčité, hlinité nebo jílovité naplaveniny, jejichž úložné poměry často vykazují nepravidelnosti způsobené větvením toku, vznikem ostrovů, meandrů, náplavových kuželů a delt, sutí, svahových sesuvů apod ..

Podle platné územně - plánovací dokumentace (Odůvodnění ÚP Mukařov z r. 2017) je rozloha VKP 134 „Louky nad Požárem“ 3,9191 ha, tvořena vodní plochou a údolní nivou na pozemcích 598/74 část, 598/85 část, 598/149, 598/6, 598/150, 598/145, 598/10, 593/4, 593/3, 598/7, 598/123, 598/106, 598/9, 596/1, 596/2, 595/3, 595/2, 595/4, 595/1, 594/1, 594/2.

Jedná se o svěží až mírně vlhké louky s výskytem vzácných a chráněných druhů rostlin a živočichů. Navrhovaná péče o tyto pozemky spočívá v pravidelném kosení ovsíkových a psárkových luk a odstraňování posečené biomasy, nejlépe dvakrát ročně. Hranice prvků byly upravené na základě aktuálního stavu v území, za osm let platnosti územního plánu (od r. 2017) došlo k výrazné redukci těchto prvků!

Mnou vlastněný pozemek leží sice v blízkosti Jevanského potoka, nejedná se ale o rovinné údolní dno (nivu), ale o břeh potoka, jeho výškový profil je 100 až 150 cm nad hranicí toku potoka.

Rozhodně se nejedná o mírně vlhkou louku s vzácnými a chráněnými rostlinami a živočichy vázanými na takové prostředí.

V minulosti při výstavbě RD byl na pozemek p.č.593/3 a další nelegálně odkládán výkopový materiál, předchozími vlastníky byl k zamezení černé skládky pozemek v západní části vyčištěn, vyrovnán a oplocen, protože neměli jinou možnost jak odkládání zamezit. Požadavek, aby vyrovnání pozemku v západní části bylo odstraněno, a obnoven původní břehový reliéf navazující na východní část, považuji za nesmyslný. Údolní niva tím nevznikne. Při úpravě břehu do profilu v západní části (převýšení 50 cm mezi jižní a severní hranicí pozemku, při šíři 20 m) by pozemek byl stále na jižní hranici 80 až 100 cm nad vodotečí. Při nákladné úpravě pozemku by mohlo dojít k částečnému obnažení inženýrských sítí, vedených po hranici pozemku (voda, el. energie).

Jsem fyzická osoba a k užívání a ochraně majetku je pro mne velmi důležité mít pozemek oplocený. Žádám proto, aby pozemek p.č. 593/3 v KÚ Srbín obec Mukařov o rozloze 1581 m2 byl z plochy VKP 134 vyňat, a od údajné renaturalizace aby bylo upuštěno.

2. Nesouhlas s umístěním čističky odpadních vod na mém pozemku

Zákres umístění ČOV byl údajně nedopatřením.

Poznamenávám, že v textové části Změny ÚP č. 4 se zmiňuje možnost řešení splaškové kanalizace v dané lokalitě formou výstavby skupinové ČOV a zastupitelstvem obce jsem byla vyzvána dne 13.2.2025, abych 83% pozemku (tj. 1306 m2) darovala obci.

V té souvislosti nemohu vnímat původní zákres ČOV jako omyl. Žádám proto o úpravu záznamu č. 6 ve smyslu, že v tomto bodu bylo mé žádosti vyhověno.

3. Žádost o začlenění alespoň části pozemku p.č. 593/3 do zastavitelných ploch

Ačkoliv původně zastupitelstvo obce se začleněním do ploch zastavitelných souhlasilo, dopisem ze dne 3.4.2025 mně bylo sděleno, že do zastavitelných ploch lze přidávat jen pokud je jiný pozemek stejného vlastníka ze zastavitelných ploch vyřazen nebo pokud je zastavitelnost pozemku kompenzována darováním jiného pozemku obci. Bohužel vlastním pouze jeden pozemek, proto můj návrh zastupitelé neakceptují.

Zájmy přírody jsou zástupné, druhořadé, lze tak zastavět i lesní pozemek kompenzací za darování pozemku údolní nivy, která darováním tento charakter ve veřejném zájmu ztratí!? Žádám proto o přehodnocení, vzhledem k celkovému úbytku přírodních ploch v obci jde o minimální úpravu, bez nároků na další technické požadavky - dostupnost, parkování v klidu, inženýrské sítě.

Přípomínka č. 9	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	ELIP s.r.o., Křižíkova 159/56, 18600 Praha	598/84, 598/127, 610/87, 610/88 v k.ú. Srbín
č. ev. MěÚ	509588/2025	
Dodáno dne:	30. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Podávám tímto připomínku k návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov týkající se pozemku složeného z parcel parc. č.598/84, 598/127, 610/87 a 610/88, vše v k.ú. Srbín (dále jen „Pozemek“), kde na části tohoto Pozemku navrhuji funkční využití BI - bydlení individuální.

Hranice funkčního využití BI by kopírovala prodloužení hranice zastavěného území, která na východě od Pozemku lemuje potok Vyžlovka v konstantní vzdálenosti od pozemku potoka Vyžlovka

Na tomto Pozemku budou zachovány územní krajinné prvky, u potoka zůstane veškerá stávající zeleň s důrazem na břehové porosty.

Jedná se o pozemek složený z parcel 598/84, 598/127, 610/87, 610/88 k. ú. Srbín (dále jen „Pozemek“), který se nachází v centrální části obce Mukařov. Jedná se o jediný pozemek, který není v kódu BI - bydlení individuální, byť je ze tří stran obklopen zastavěným územím obce s převážným funkčním využitím BI - bydlení individuální. Změna Pozemku na kód BI - bydlení individuální umožní budoucí doplnění a ucelení stávající zástavby při zachování veškerých přírodních, kulturních a urbanistických hodnot.

Dle zákona č. 128/2000 sb. (Zákon o obcích) má obec pečovat v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů - mimo jiné potřeby bydlení.

Jsme přesvědčeni, že návrh ÚP nejen že omezuje práva vlastníka předmětných nemovitostí, ale zejména nectí principy udržitelného rozvoje, nespĺňuje předpoklady koncepční tvorby urbanismu obce a degraduje tak veřejný prostor podél páteřní komunikace, ulice Choceradská, obce Mukařov. Současně tak nevytváří vhodné podmínky pro rozvoj obce dle Zákona o obcích, viz výše.

Jako alternativu návrhu ÚP v podobě plochy bydlení považujeme možnost doplnit uliční frontu do Choceradské ul. o plochu občanského vybavení - komerční, která by vytvořila městotvorné podmínky pro kvalitativní rozvoj veřejného prostoru předmětné ulice.

Veškeré náklady spojené s průzkumem, vypracováním projektu či realizací samozřejmě uhradím. Dále se zavazuji poskytnout součinnost při konkrétních krocích potřebných k ochraně a zabezpečení břehové zeleně v ochranném pásmu potoka tak, aby nemohlo ani nyní ani do budoucna dojít k jejímu poškození.

V případě změny jsme připraveni přijmout podmíněnost plánovací smlouvou.

Dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon lze věcně související připomínky č. 2, 3, 5 a 9 vyhodnotit společně.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

V rámci pozemků parc. č. 598/84, 598/127, 610/87 a 610/88 se zachovává obdobné řešení jako v platném územním plánu. Změna navržená v připomínce nebyla součástí schváleného zadání ke změně č.4 územního plánu. Území je ovlivněno charakterem území, které je z pohledu ochrany přírody a krajiny považována za významné. Prostor se také nachází v rámci údolní nivy potoka Vyžlovka. V souvislosti s tím jsou nastaveny vhodné funkční plochy, které odpovídají dané ploše. Obdobné funkční plochy jsou stanoveny i v platném územním plánu. Územní krajinné prvky břehové zeleně je nadále žádoucí zachovat.

Připomínka č. 10	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	Jana Vávrová, Starobabická 47, 251 01 Babice	666/1 v k.ú. Žernovka
č. ev. MěÚ	509814/2025	
Dodáno dne:	30. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Žádám vás o zachování přístupové cesty k pozemku par. č. 666/1 dle katastru nemovitostí v návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov a ve prostoru přístupové cesty navržena sportovní plocha a veřejná zeleň a je znemožněn přístup na zbytek pozemku a bez zásahu do cizího vlastnického práva nelze vstoupit, který se v současné době využívá pro zemědělskou prvovýrobu.

Na závěr vás žádám o zapracování přístupové cesty do návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařova.

Odůvodnění: zachování přístupu k pozemku par. č. 666/1

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Přístupové cesty k pozemku parc. č. 666/1 v k.ú. Žernovka nejsou změnou územního plánu dotčeny. V rámci změny územního plánu je navržena totožná sportovní plocha, která je vymezena v platném územním plánu. Jedná se o návrhovou plochu. V případě, že nebude ze strany vlastníka projevena vůle akceptovat navrhovaný záměr návrhu, zůstane způsob využití bez dotčení. Současné využití pro zemědělskou prvovýrobu zůstává tímto (do doby případné stavební realizace nějakým záměrem žadatele) neměnná. Přístup k pozemku zůstává i nadále využitelný. Předmětem územního plánu není vymezování a zakreslování účelových přístupu nebo cest, které nejsou zásadní součástí veřejného dopravního systému.

Připomínka č. 11	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	Petr Fořt, Palackého 388, 281 01 Velim	595/14 v k.ú. Žernovka
č. ev. MěÚ	510082 /2025	
Dodáno dne:	30. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

1. Dosavadní využití a investiční záměr

Pozemek parc. č. 595/14 byl dle dosud platného územního plánu určen pro rezidenční využití, přičemž na jeho základě byla zahájena pokročilá projektová příprava výstavby jednoho rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami. Tento záměr odpovídá charakteru zástavby v dané lokalitě a je v souladu s dosavadní urbanistickou koncepcí obce. Projektová příprava byla zahájena v dobré víře a na základě legitimního očekávání stability územně plánovací dokumentace, přičemž došlo k vynaložení nemalých finančních prostředků.

2. Dopad navrhované změny územního plánu

Navrhovaná změna územního plánu může vést k omezení nebo znemožnění realizace výše uvedeného záměru viz bod 12.1. dle odst. f 5.4. obecně platné regulace v ploše U.1, U.2, U.3 a U.4 v dokumentu TEXT ZMĚNY č.4 ÚP, a to bez dostatečného individuálního odůvodnění ve vztahu ke konkrétnímu pozemku parc. č. 595/14. Z návrhu změny ani z jejího odůvodnění není zřejmé, proč by právě tento pozemek měl být nově regulován způsobem, který by neúměrně omezoval rezidenční využití, zejména výstavbu rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami. Takový postup může vést k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka, aniž by byl prokázán převažující veřejný zájem, který by toto omezení odůvodňoval.

3. Princip ochrany práv a přiměřenosti regulace

Územní plánování by mělo respektovat: princip proporcionality, ochranu nabytých práv a legitimního očekávání, předvídatelnost regulace pro vlastníky a investory.

Navrhovaná změna územního plánu tyto principy v případě pozemku parc. č. 595/14 dostatečně nezohledňuje a může vést k faktickému znehodnocení pozemku bez adekvátní kompenzace.

4. Návrh řešení

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby:

1. Bylo zachováno nebo výslovně potvrzeno funkční využití pozemku parc. č. 595/14 tak, aby umožňovalo realizaci rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami, případně
2. byl návrh změny územního plánu v této části upraven tak, aby nedošlo k omezení již připravovaného investičního záměru, který vychází z dosud platného územního plánu.

Závěr

Tato připomínka je uplatněna s cílem zachovat spravedlivé a přiměřené uspořádání území a zabránit nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka pozemku, který jednal v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

V rámci této projednávané změny územního plánu byl na základě schváleného zadání přijat požadavek na úpravu územního plánu o doplnění prvků regulačního plánu pro podporu/zachování struktury a charakteru oblastí obce a upravení velikosti stavebních pozemků v plochách změn. Pro zastavitelné plochy jsou dle jejich povahy nastaveny specifické regulace (viz tab. 1 výroku změny).

Dále jsou v kapitole f. 5.4 stanoveny podmínky pro celé řešené území obce. Požadavky na velikosti stavebních pozemků stanovuje exaktní definici k dělení a scelení pozemků. Pro větší pozemky v území je umožněna realizace rodinných domů s vícero bytovými jednotkami. Požadavek na větší velikost stavebních pozemků u rodinných domů s více bytovými jednotkami vychází ze snahy zachovat přiměřenou hustotu zástavby a kvalitu obytného prostředí. Více bytových jednotek znamená vyšší počet obyvatel, větší nároky na parkování, dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu. Větší pozemek umožňuje minimálně řešit dostačující podmínky pro odstavení vozidel na pozemku. Oblast Žernovky je charakteristická převážející výstavbou soliterních rodinných domů s jednou bytovou jednotkou. Úprava se netýká výlučně pozemku parc. č. 595/14 ale je stanovena plošně v celém řešeném území obce. Nejedná se tak o nepřiměřený zásah k jednomu pozemku a nelze to takto považovat o diskriminační zásah. Je legitimním právem obce zajistit takové podmínky pro udržitelný rozvoj, které by mohli prospět i širší veřejnosti. V rámci projednání změny je nutné konstatovat, že v daném případě je změna nevyhnutelným zásahem do legitimního očekávání stavebníků.

Před parcelací pozemků v této lokalitě byla mezi stavebníkem a obcí Mukařov uzavřena Smlouva o rozvoji území ze dne 9.11.2022, schválená zastupitelstvem obce Mukařov č. usn.62/1/22 ze dne 25.10.2022, která specifikuje v čl.II, odst.3., že na uvedeném pozemku může být realizována stavba rodinného domu o jedné bytové jednotce. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí vždy na nového majitele kteréhokoliv z pozemků v lokalitě.

Připomínka č. 12	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	JURIS REAL Pozemky VIII, spol. s r.o., Šrobárova 2100/49, 130 00 Praha	lokality Z.ZRN8a, Z.ZRN8b a Z.ZRN15
č. ev. MěÚ	510381 /2025	
Dodáno dne:	30. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

A.

Máme zcela zásadní pochybnosti o legitimitě procesu pořizování Změny č. 4 a o zákonnosti způsobu zpracování a obsahu dokumentace návrhu této změny ÚP. Takto prováděná územně plánovací činnost je zcela zmatečná, netransparentní a dle našeho názoru hlavně není v souladu s relevantními právními předpisy.

Dle ustanovení § 108 odst. 1 se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Z důvodové zprávy k tomuto ustanovení SZ dle dovozovat, že by mělo být zřejmé, které části ÚP se jeho změnou mění a které části jsou neměněné. Z k projednání přeložené dokumentace nelze žádným způsobem zjistit, které části ÚP měněné jsou a které měněny nejsou. Textová část Změny č. 4 dokonce působí tak, že se zřejmě text územního plánu mění v celém svém rozsahu. Přitom v příloze č. 8 SZ je explicitně uvedeno, že součástí textové části odůvodnění je text s vyznačením změn. Výjimka z této povinnosti není možná. Tato povinnost v předložené dokumentaci není splněna, ani k tomu zřejmě není uvedena žádná informace.

Lze dovozovat, že změna územního plánu má ve své podstatě být skutečně změnou ÚP, nikoliv novým územním plánem. Vždy by zde tedy měly být části, které zůstávají neměněné a části, kde je navrhována nějaká dílčí změna. Dílčí změna (měněná část) může přitom mít „věcnou podobu“ (tj. změna podmínek pro rozhodování v území nebo změna v koncepci) nebo „formální podobu“ (např. změna identifikátoru, změna názvu jevu, změna grafického vyjádření jevu, změna názvu kategorie plochy s rozdílným způsobem využití, tj. změny, které nemají vliv na vlastnická práva). Z dokumentace návrhu by mělo být zcela zřejmé, co se mění a jak, a co je tedy předmětem projednávání. V textu odůvodnění by to mělo být zpracováno zcela přesvědčivě, a to právě minimálně formou „textu s vyznačením změn“ (jako povinná součást odůvodnění), z kterého by mělo být možné identifikovat, co se mění a jak. Grafická část změny ÚP by měla být zřejmě řešena obdobně, tj. měly by být nějak zřejmě měněné části v grafické části ÚP (zejména věcné změny).

Ze „stručného postupu pořizení územního plánu“, který je uvedený v kap. A textové části odůvodnění (verze dokumentace 10/2025), a z veřejné vyhlášky č.j. MěÚ: 44023/2025 ze dne 13.11.2025 není vůbec zřejmé, zda se v prosinci 2025 jedná o „významem první projednání návrhu“ nebo o „opakované projednání“. Oba tyto dokumenty jsou totiž ve vzájemném rozporu a jako vlastník pozemku v řešeném území nevíme, jak nyní správně postupovat.

Dokumentace projednávaná v květnu 2025 se lišila od dokumentace projednávané v prosinci 2025. Dokumentace návrhu byla zjevně upravena – viz citace z kap. A. odůvodnění: 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. Není však vůbec zřejmé, v kterých částech byla zmíněná úprava zajištěna. S ohledem na znění ust. § 103 odst. 3 není zřejmé, zda se nyní projednává návrh v celém rozsahu, nebo jen v rozsahu měněných částí, které byly provedeny v rámci úpravy návrhu po prvním projednávání. V odůvodnění se jednoznačně hovoří o upravení návrhu, „upravený návrh ÚPD“ (tak jak s tímto pojmem pracuje SZ) nelze projednávat jinak než podle § 103 SZ.

V popisu postupu pořizení je uvedeno, že bylo přikročeno k opakování veřejného projednání dle § 96 stavebního zákona. Žádné „opakování“ projednání podle § 96 stavební zákon nepřipouští, resp. nezná. Možná by se mohlo jednat o nové projednání, a to o projednání zcela nového návrhu změny územního plánu. Lze pochybovat i o tom, zda se stále jedná o projednání Změny č. 4, která měla své zadání, nebo zda se měl zvolit zcela jiný postup (dle § 93 projektant

zpracovává návrh na základě zadání nikoliv na základě vyhodnocení „projednání, které nebylo vyhlášeno v souladu s požadavky stavebního zákona“). Může vůbec proběhnout veřejné projednání podle § 96 SZ dvakrát k jedné změně ÚP, pokud byla dokumentace na základě výsledků prvního takového projednání deklarovaně upravena? Možná měl být zpracován nový návrh nějaké nové změny ÚP a v tomto smyslu by měl být popsán postup pořízení. S ohledem na nezpochybnitelnou informaci o zajištění úpravy dokumentace na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek se o nový návrh ale očividně nejedná. Celý proces je tak zcela pochybný a jako vlastník pozemků v řešeném území nevíme, jak správně hájit naše zájmy v tomto procesu.

V popisu postupu pořízení (verze 10/2025) je dále uvedeno, že v rámci projednání byly dodány připomínky (17x), že pořizovatel zpracoval návrh vyhodnocení připomínek (možná nezákonně, protože tak měl činit výhradně v součinnosti s určeným zastupitelem, nikoliv „sám“). O návrhu vyhodnocení připomínek dle uvedeného dokonce rozhodovalo zastupitelstvo (9.9.2025). Dotčené orgány přitom byly vyzvány, aby k návrhu vyhodnocení připomínek uplatnily svá stanoviska.

K textu pořizovatel zajistil úpravu návrhu změny územního plánu a předložil jej Krajskému úřadu Středočeského kraje pro stanovisko nadřízeného orgánu dle § 101 stavebního zákona lze důvodně konstatovat, že se jednoznačně jedná o protizákonný postup pořizovatele, jelikož nadřízenému orgánu pořizovatel zasílá věci uvedené v ust. § 101 odst. 1 SZ, nikoliv již upravený návrh územního plánu. Není přípustné, aby se některý ze subjektů v rámci jednoho „kola projednávání“ vyjadřoval k jiné verzi návrhu Změny č. 4 než ostatní subjekty.

V posledním odstavci popisu postupu pořízení je pak zcela zmatečně a v rozporu s informacemi, které jsou uvedeny v této kapitole výše, uvedeno, že 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. Stavební zákon žádný vztah mezi řádně podanou připomínkou (tj. pořizovatelem evidovanou připomínkou, připomínkou s návrhem jejího vyhodnocení, kdy tento návrh byl posouzen dokonce dotčeným orgánem a kladně rozhodnuto zastupitelstvem) a „záznamem z předchozího projednávání“ nezná a neupravuje. Pořizovatel nemá stavebním zákonem ani jiným právním předpisem udělenou kompetenci ke změně připomínky (kdy s ní bylo dosud nakládáno podle SZ) na „pouze záznam z předchozího projednávání“ (viz text odůvodnění verze 10/2025).

To, že „Připomínky a stanoviska doručené v rámci předchozího projednání byly přesto posouzeny a jejich požadavky byly zohledněny při úpravě dokumentace pro řádné veřejné projednání“ je zcela zavádějící a v omyl vedoucí tvrzení. Dle našeho názoru v rozporu s uvedeným tvrzením pořizovatele naše původní připomínky a jejich požadavky rozhodně zohledněny při úpravě nebyly. Vyhodnocení záznamů přitom nemá žádnou procesní oporu v zákoně.

Pokud pořizovatel chybně vyhlásil společné jednání a veřejné projednání a se záměrem zajištění zákonnosti procesu chtěl vyhlásit nové projednání, měla být možná předložena dokumentace návrhu shodná s podobou v „prvním kolem projednání“. Provedený postup v kombinaci s užíváním pojmů jako „opakování veřejného projednání“ je zcela zmatečný a mj. zcela nepřiměřeně zatěžuje subjekty dotčené návrhem řešení.

Z textu odůvodnění není přitom patrné, jak bylo procesně naloženo se stanovisky dotčených orgánů uplatněných při prvním projednání, zda se také jedná o „pouze informativní záznamy z předchozího projednávání“ (jako v případě připomínek či nikoliv) nebo zda se s nimi ve spisu pracuje jako se stanovisky k návrhu Změny č. 4.

Z důvodu procesní opatrnosti, kdy z pořizovatelem zvoleného postupu není zřejmé, zda naše připomínky, o kterých mj. jednalo zastupitelstvo jako o připomínce k (původnímu – prvnímu) návrhu Změny č. 4, je skutečně uplatněnou připomínkou, která by mj. zajistila legitimaci k případnému přezkoumnému řízení, či nikoliv, podáváme připomínku k projednávanému návrhu (datovanému 10/2025), kdy tato se skládá z tohoto textu (část připomínky A.) a dále z modifikovaného textu naší původní připomínky (část B.). Tento náš přístup neznamená, že souhlasíme s postupem pořizování. Vidíme ho jako zásadně problematický, netransparentní, disproporční.

Jsme přesvědčeni, že proces pořizování, tak jak je činěn, je zmatečný, není v souladu se stavebním zákonem. Orientace v dokumentaci a v tomto procesu je nejen pro laika velmi obtížná, spíše nemožná. Přesto se snažíme z pozice řádného hospodáře hájit naše zájmy. Zásadně s předloženým návrhem nesouhlasíme, navrhuje obsah Změny č. 4, tj. skutečně měněné části ÚP, projednat řádně, transparentně, souladně s právními předpisy. Pořizovatelem založená zmatečnost a její zmatečné řešení generuje další nejasnosti v celém procesu.

S ohledem na skutečnost, že tato změna ÚP mj. zavádí jednotný standard územního plánu, kdy na její řešení budou navazovat všechny další změny ÚP, je více než žádoucí, aby proces pořizování byl zcela bezchybný, přezkoumatelný, proporční, aby byla minimalizována hrozba potenciálního zrušení Změny č. 4 nebo její jakékoliv části. Jako aktivní účastník rozvoje území Mukařova, máme silný zájem na stabilitě územně plánovací dokumentace této obce, a proto apelujeme na zákonnost procesu a obsahu této změny ÚP. Jedná se očividně o nestandardní postupy a řešení. Dovolujeme si proto apelovat na odpovědné zhodnocení zákonnosti celého procesu pořizování a zajištění jeho

legitimity.

B.

[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 a podmínky platného územního plánu, 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. Žádáme, aby regulace byla řešena v míře, která je zákonná a aby byla stanovena tak, aby rozumně vedla k cíli.

Odůvodnění:

Podmínky pro rozvoj území v předmětné lokalitě mezi obcí Mukařov a žadatelem je předmětem Dodatku č.1 Smlouvy o rozvoji území ze dne 9.11.2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením. Záměrem je možnost naplnit dohodu bez nutnosti pořizovat další změnu ÚP.

[2.] Žádáme o změnu požadovaného způsobu využití v rozsahu pozemku p.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 9.11.2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením. Záměrem je možnost naplnit dohodu bez nutnosti pořizovat další změnu ÚP.

[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. Současně navrhujeme zajistit soulad textové a grafické části ÚP, kdy v grafické části jsou vymezeny zastavitelné plochy ZRN8a a ZRN8b, zatímco v textové části takto identifikované zastavitelné plochy nejsou. Uvedené regulace nejsou jednoznačné, není zřejmé, jaká přístupová komunikace, nebo její část, musí být zkapacitněna. Není zřejmé, co znamená podmínka „nelze etapizovat“.

Odůvodnění:

Navrhované řešení ve Změně č. 4 je v rozporu s obcí Mukařov navrženým Dodatkem č.1 ke Smlouvě o rozvoji území ze dne 9.11.2022, jehož znění bylo dohodnuto. Předmětný pozemek by byl navrhovaným řešením poškozen.

[4.] Podáváme připomínku 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 9.11.2022 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. Důvody a účel stanovené regulace nejsou zřejmé, navrhované omezení není opřeno o žádné zákonné důvody. Rozumíme tomu, že je nutné chránit životní a obytné prostředí, není však nikterak prokázáno, že využití šedé vody je jediným možným či nezbytným způsobem, jak cílů dosáhnout.

[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. Pokud bude přezkoumatelně prokázáno, že nějaká regulace je nutná, požadujeme, aby regulace byla přiměřená, účelná a odůvodněná, aby byla uplatněna zásada kontinuity, aby regulace byla nastavena jednoznačně směrem k významu pojmů stavebního zákona. Navrhujeme, aby byl vymezen význam pojmu doplňková stavba.

Odůvodnění:

Navrhovaná podmínka není vyžadována stavebním zákonem. Navrhovaná podmínka je v rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 9.11.2022 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.] Nesouhlasíme s případnými změnami, které se vztahují k pozemku p.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 9.11.2022, uzavřenou mezi obcí Mukařov a žadatelem. K pozemku bylo vydáno kladné stanovisko Lesů ČR ze dne 3.4.2025 č.j.: LCR006/003838/2025 „Stanovisko k žádosti o umístění stavby RD v k-ú-Žernovka na pozemku p.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.

[8.] Zásadně nesouhlasíme s navrhovaným stanovením charakteru území v KÚ Žernovka v kapitole c 5. Aspekt charakteru ve znění „jedná se o typickou venkovskou zástavbu na větších pozemcích s jednobytovými domy“ je značně neurčitý a rozhodování podle této definice v kombinaci s podmínkami stanovenými v kap. f 5.4. odrážka 12. není předvídatelné. Není zřejmé, jaká je výměra „typického většího pozemku“. Stejně tak není jednoznačné, zda je přípustné na pozemku stavby pro bydlení v ploše BV realizovat více než jeden byt, není zřejmé, zda je možné umísťovat na pozemku RD další stavbu nebo stavby pro bydlení (výměnky). Nesouhlasíme s omezením počtu bytů v RD mimo rámec definice uvedené ve stavebním zákoně. Nesouhlasíme se stanovenými parametry na velikost stavebního pozemku pro výstavbu RD. Zde stanovený parametr není v souladu s cíli územního plánování (udržitelnost rozvoje, ochrana nezastavěného území, zejm. hospodárnost využívání zastavěného území).

Odůvodnění:

Navrhované řešení není odůvodněno, rozhodování podle takto nastavených parametru není předvídatelné, je zde potenciál různého výkladu a uplatňování ÚP. Současně si dovolujeme tvrdit, že součástí venkovského bydlení je běžně bydlení ve více bytech v jedné stavbě pro bydlení (např. vícegenerační).

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.

Přípomínka č. 13	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	JURIS REAL Pozemky IX, spol. s r.o., Šrobárova 2100/49, 130 00 Praha	lokality Z.ZRN8a, Z.ZRN8b a Z.ZRN15
č. ev. MěÚ	510381 /2025	
Dodáno dne:	30. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

A.

Máme zcela zásadní pochybnosti o legitimitě procesu pořizování Změny č. 4 a o zákonnosti způsobu zpracování a obsahu dokumentace návrhu této změny ÚP. Takto prováděná územně plánovací činnost je zcela zmatečná, netransparentní a dle našeho názoru hlavně není v souladu s relevantními právními předpisy.

Dle ustanovení § 108 odst. 1 se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Z důvodové zprávy k tomuto ustanovení SZ dle dovozovat, že by mělo být zřejmé, které části ÚP se jeho změnou mění a které části jsou neměněné. Z k projednání přeložené dokumentace nelze žádným způsobem zjistit, které části ÚP měněné jsou a které měněny nejsou. Textová část Změny č. 4 dokonce působí tak, že se zřejmě text územního plánu mění v celém svém rozsahu. Přitom v příloze č. 8 SZ je explicitně uvedeno, že součástí textové části odůvodnění je text s vyznačením změn. Výjimka z této povinnosti není možná. Tato povinnost v předložené dokumentaci není splněna, ani k tomu zřejmě není uvedena žádná informace.

Lze dovozovat, že změna územního plánu má ve své podstatě být skutečně změnou ÚP, nikoliv novým územním plánem. Vždy by zde tedy měly být části, které zůstávají neměněné a části, kde je navrhována nějaká dílčí změna. Dílčí změna (měněná část) může přitom mít „věcnou podobu“ (tj. změna podmínek pro rozhodování v území nebo změna v koncepci) nebo „formální podobu“ (např. změna identifikátoru, změna názvu jevu, změna grafického vyjádření jevu, změna názvu kategorie plochy s rozdílným způsobem využití, tj. změny, které nemají vliv na vlastnická práva). Z dokumentace návrhu by mělo být zcela zřejmé, co se mění a jak, a co je tedy předmětem projednávání. V textu odůvodnění by to mělo být zpracováno zcela přesvědčivě, a to právě minimálně formou „textu s vyznačením změn“ (jako povinná součást odůvodnění), z kterého by mělo být možné identifikovat, co se mění a jak. Grafická část změny ÚP by měla být zřejmě řešena obdobně, tj. měly by být nějak zřejmě měněné části v grafické části ÚP (zejména věcné změny).

Ze „stručného postupu pořizení územního plánu“, který je uvedený v kap. A textové části odůvodnění (verze dokumentace 10/2025), a z veřejné vyhlášky č.j. MěÚ: 44023/2025 ze dne 13.11.2025 není vůbec zřejmé, zda se v prosinci 2025 jedná o „významem první projednání návrhu“ nebo o „opakované projednání“. Oba tyto dokumenty jsou totiž ve vzájemném rozporu a jako vlastník pozemku v řešeném území nevíme, jak nyní správně postupovat.

Dokumentace projednávaná v květnu 2025 se lišila od dokumentace projednávané v prosinci 2025. Dokumentace návrhu byla zjevně upravena – viz citace z kap. A. odůvodnění: 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. Není však vůbec zřejmé, v kterých částech byla zmíněná úprava zajištěna. S ohledem na znění ust. § 103 odst. 3 není zřejmé, zda se nyní projednává návrh v celém rozsahu, nebo jen v rozsahu měněných částí, které byly provedeny v rámci úpravy návrhu po prvním projednávání. V odůvodnění se jednoznačně hovoří o upravení návrhu, „upravený návrh ÚPD“ (tak jak s tímto pojmem pracuje SZ) nelze projednávat jinak než podle § 103 SZ.

V popisu postupu pořizení je uvedeno, že bylo překročeno k opakování veřejného projednání dle § 96 stavebního zákona. Žádné „opakování“ projednání podle § 96 stavební zákon nepřipouští, resp. nezná. Možná by se mohlo jednat o nové projednání, a to o projednání zcela nového návrhu změny územního plánu. Lze pochybovat i o tom, zda se stále jedná o projednání Změny č. 4, která měla své zadání, nebo zda se měl zvolit zcela jiný postup (dle § 93 projektant zpracovává návrh na základě zadání nikoliv na základě vyhodnocení „projednání, které nebylo vyhlášeno v souladu s požadavky stavebního zákona“). Může vůbec proběhnout veřejné projednání podle § 96 SZ dvakrát k jedné změně ÚP, pokud byla dokumentace na základě výsledků prvního takového projednání deklarovaně upravena? Možná měl být zpracován nový návrh nějaké nové změny ÚP a v tomto smyslu by měl být popsán postup pořizení. S ohledem na nezpochybnitelnou informaci o zajištění úpravy dokumentace na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek se o

nový návrh ale očividně nejedná. Celý proces je tak zcela pochybný a jako vlastník pozemků v řešeném území nevíme, jak správně hájit naše zájmy v tomto procesu.

V popisu postupu pořízení (verze 10/2025) je dále uvedeno, že v rámci projednání byly dodány připomínky (17x), že pořizovatel zpracoval návrh vyhodnocení připomínek (možná nezákonně, protože tak měl činit výhradně v součinnosti s určeným zastupitelem, nikoliv „sám“). O návrhu vyhodnocení připomínek dle uvedeného dokonce rozhodovalo zastupitelstvo (9.9.2025). Dotčené orgány přitom byly vyzvány, aby k návrhu vyhodnocení připomínek uplatnily svá stanoviska.

K textu pořizovatel zajistil úpravu návrhu změny územního plánu a předložil jej Krajskému úřadu Středočeského kraje pro stanovisko nadřízeného orgánu dle § 101 stavebního zákona lze důvodně konstatovat, že se jednoznačně jedná o protizákonný postup pořizovatele, jelikož nadřízenému orgánu pořizovatel zasílá věci uvedené v ust. § 101 odst. 1 SZ, nikoliv již upravený návrh územního plánu. Není přípustné, aby se některý ze subjektů v rámci jednoho „kola projednávání“ vyjadřoval k jiné verzi návrhu Změny č. 4 než ostatní subjekty.

V posledním odstavci popisu postupu pořízení je pak zcela zmatečně a v rozporu s informacemi, které jsou uvedeny v této kapitole výše, uvedeno, že Přípomínky 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. Stavební zákon žádný vztah mezi řádně podanou připomínkou (tj. pořizovatelem evidovanou připomínkou, připomínkou s návrhem jejího vyhodnocení, kdy tento návrh byl posouzen dokonce dotčeným orgánem a kladně rozhodnuto zastupitelstvem) a „záznamem z předchozího projednávání“ nezná a neupravuje. Pořizovatel nemá stavebním zákonem ani jiným právním předpisem udělenou kompetenci ke změně připomínky (kdy s ní bylo dosud nakládáno podle SZ) na „pouze záznam z předchozího projednávání“ (viz text odůvodnění verze 10/2025).

To, že „Připomínky a stanoviska doručené v rámci předchozího projednání byly přesto posouzeny a jejich požadavky byly zohledněny při úpravě dokumentace pro řádné veřejné projednání“ je zcela zavádějící a v omyl vedoucí tvrzení. Dle našeho názoru v rozporu s uvedeným tvrzením pořizovatele naše původní připomínky a jejich požadavky rozhodně zohledněny při úpravě nebyly. Vyhodnocení záznamů přitom nemá žádnou procesní oporu v zákoně.

Pokud pořizovatel chybně vyhlásil společné jednání a veřejné projednání a se záměrem zajištění zákonnosti procesu chtěl vyhlásit nové projednání, měla být možná předložena dokumentace návrhu shodná s podobou v „prvním kolem projednání“. Provedený postup v kombinaci s užíváním pojmů jako „opakování veřejného projednání“ je zcela zmatečný a mj. zcela nepřiměřeně zatěžuje subjekty dotčené návrhem řešení.

Z textu odůvodnění není přitom patrné, jak bylo procesně naloženo se stanovisky dotčených orgánů uplatněných při prvním projednání, zda se také jedná o „pouze informativní záznamy z předchozího projednávání“ (jako v případě připomínek či nikoliv) nebo zda se s nimi ve spisu pracuje jako se stanovisky k návrhu Změny č. 4.

Z důvodu procesní opatrnosti, kdy z pořizovatelem zvoleného postupu není zřejmé, zda naše připomínky, o kterých mj. jednalo zastupitelstvo jako o připomínce k (původnímu – prvnímu) návrhu Změny č. 4, je skutečně uplatněnou připomínkou, která by mj. zajistila legitimaci k případnému přezkumnému řízení, či nikoliv, podáváme připomínku k projednávanému návrhu (datovanému 10/2025), kdy tato se skládá z tohoto textu (část připomínky A.) a dále z modifikovaného textu naší původní připomínky (část B.). Tento náš přístup neznamená, že souhlasíme s postupem pořizování. Vidíme ho jako zásadně problematický, netransparentní, disproporční.

Jsme přesvědčeni, že proces pořizování, tak jak je činěn, je zmatečný, není v souladu se stavebním zákonem. Orientace v dokumentaci a v tomto procesu je nejen pro laika velmi obtížná, spíše nemožná. Přesto se snažíme z pozice řádného hospodáře hájit naše zájmy. Zásadně s předloženým návrhem nesouhlasíme, navrhujeme obsah Změny č. 4, tj. skutečně měněné části ÚP, projednat řádně, transparentně, souladně s právními předpisy. Pořizovatelem založená zmatečnost a její zmatečné řešení generuje další nejasnosti v celém procesu.

S ohledem na skutečnost, že tato změna ÚP mj. zavádí jednotný standard územního plánu, kdy na její řešení budou navazovat všechny další změny ÚP, je více než žádoucí, aby proces pořizování byl zcela bezchybný, přezkoumatelný, proporční, aby byla minimalizována hrozba potenciálního zrušení Změny č. 4 nebo její jakékoliv části. Jako aktivní účastník rozvoje území Mukařova, máme silný zájem na stabilitě územně plánovací dokumentace této obce, a proto apelujeme na zákonnost procesu a obsahu této změny ÚP. Jedná se očividně o nestandardní postupy a řešení. Dovolujeme si proto apelovat na odpovědné zhodnocení zákonnosti celého procesu pořizování a zajištění jeho legitimacy.

B.

[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 a podmínky platného územního plánu, 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. Žádáme, aby regulace byla řešena v míře, která je zákonná a aby byla stanovena tak, aby rozumně vedla k cíli.

Odůvodnění:

Podmínky pro rozvoj území v předmětné lokalitě mezi obcí Mukařov a žadatelem je předmětem Dodatku č.1 Smlouvy o rozvoji území ze dne 9.11.2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením. Záměrem je možnost naplnit dohodu bez nutnosti pořizovat další změnu ÚP.

[2.] Žádáme o změnu požadovaného způsobu využití v rozsahu pozemku p.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 9.11.2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením. Záměrem je možnost naplnit dohodu bez nutnosti pořizovat další změnu ÚP.

[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. Současně navrhujeme zajistit soulad textové a grafické části ÚP, kdy v grafické části jsou vymezeny zastavitelné plochy ZRN8a a ZRN8b, zatímco v textové části takto identifikované zastavitelné plochy nejsou. Uvedené regulace nejsou jednoznačné, není zřejmé, jaká přístupová komunikace, nebo její část, musí být zkapacitněna. Není zřejmé, co znamená podmínka „nelze etapizovat“.

Odůvodnění:

Navrhované řešení ve Změně č. 4 je v rozporu s obcí Mukařov navrženým Dodatkem č.1 ke Smlouvě o rozvoji území ze dne 9.11.2022, jehož znění bylo dohodnuto. Předmětný pozemek by byl navrhovaným řešením poškozen.

[4.] Podáváme připomínku 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 9.11.2022 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. Důvody a účel stanovené regulace nejsou zřejmé, navrhované omezení není opřeno o žádné zákonné důvody. Rozumíme tomu, že je nutné chránit životní a obytné prostředí, není však nikterak prokázáno, že využití šedé vody je jediným možným či nezbytným způsobem, jak cílů dosáhnout.

[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. Pokud bude přezkoumatelně prokázáno, že nějaká regulace je nutná, požadujeme, aby regulace byla přiměřená, účelná a odůvodněná, aby byla uplatněna zásada kontinuity, aby regulace byla nastavena jednoznačně směrem k významu pojmů stavebního zákona. Navrhujeme, aby byl vymezen význam pojmu doplňková stavba.

Odůvodnění:

Navrhovaná podmínka není vyžadována stavebním zákonem. Navrhovaná podmínka je v rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 9.11.2022 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.] Nesouhlasíme s případnými změnami, které se vztahují k pozemku p.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 9.11.2022, uzavřenou mezi obcí Mukařov a žadatelem. K pozemku bylo vydáno kladné stanovisko Lesů ČR ze dne 3.4.2025 č.j.: LCR006/003838/2025 „Stanovisko k žádosti o umístění stavby RD v k-ú-Žernovka na pozemku p.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.

[8.] Zásadně nesouhlasíme s navrhovaným stanovením charakteru území v KÚ Žernovka v kapitole c 5. Aspekt charakteru ve znění „jedná se o typickou venkovskou zástavbu na větších pozemcích s jednobytovými domy“ je značně neurčitý a rozhodování podle této definice v kombinaci s podmínkami stanovenými v kap. f 5.4. odrážka 12. není předvídatelné. Není zřejmé, jaká je výměra „typického většího pozemku“. Stejně tak není jednoznačné, zda je přípustné na pozemku stavby pro bydlení v ploše BV realizovat více než jeden byt,

není zřejmé, zda je možné umísťovat na pozemku RD další stavbu nebo stavby pro bydlení (výměnky). Nesouhlasíme s omezením počtu bytů v RD mimo rámec definice uvedené ve stavebním zákoně. Nesouhlasíme se stanovenými parametry na velikost stavebního pozemku pro výstavbu RD. Zde stanovený parametr není v souladu s cíli územního plánování (udržitelnost rozvoje, ochrana nezastavěného území, zejm. hospodárnost využívání zastavěného území).

Odůvodnění:

Navrhované řešení není odůvodněno, rozhodování podle takto nastavených parametru není předvídatelné, je zde potenciál různého výkladu a uplatňování ÚP. Současně si dovoluujeme tvrdit, že součástí venkovského bydlení je běžně bydlení ve více bytech v jedné stavbě pro bydlení (např. vícegenerační).

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.

JURIS REAL Pozemky XII, spol. s r.o., Šrobárova
2100/49, 130 00 Praha

lokality Z.ZRN8a, Z.ZRN8b a Z.ZRN15

č. ev. MěÚ 510387 /2025

Dodáno dne: 30. 12. 2025

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

A.

Máme zcela zásadní pochybnosti o legitimitě procesu pořizování Změny č. 4 a o zákonnosti způsobu zpracování a obsahu dokumentace návrhu této změny ÚP. Takto prováděná územně plánovací činnost je zcela zmatečná, netransparentní a dle našeho názoru hlavně není v souladu s relevantními právními předpisy.

Dle ustanovení § 108 odst. 1 se změna ÚPD zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Z důvodové zprávy k tomuto ustanovení SZ dle dovozovat, že by mělo být zřejmé, které části ÚP se jeho změnou mění a které části jsou neměněné. Z k projednání přeložené dokumentace nelze žádným způsobem zjistit, které části ÚP měněné jsou a které měněny nejsou. Textová část Změny č. 4 dokonce působí tak, že se zřejmě text územního plánu mění v celém svém rozsahu. Přitom v příloze č. 8 SZ je explicitně uvedeno, že součástí textové části odůvodnění je text s vyznačením změn. Výjimka z této povinnosti není možná. Tato povinnost v předložené dokumentaci není splněna, ani k tomu zřejmě není uvedena žádná informace.

Lze dovozovat, že změna územního plánu má ve své podstatě být skutečně změnou ÚP, nikoliv novým územním plánem. Vždy by zde tedy měly být části, které zůstávají neměněné a části, kde je navrhována nějaká dílčí změna. Dílčí změna (měněná část) může přitom mít „věcnou podobu“ (tj. změna podmínek pro rozhodování v území nebo změna v koncepci) nebo „formální podobu“ (např. změna identifikátoru, změna názvu jevu, změna grafického vyjádření jevu, změna názvu kategorie plochy s rozdílným způsobem využití, tj. změny, které nemají vliv na vlastnická práva). Z dokumentace návrhu by mělo být zcela zřejmé, co se mění a jak, a co je tedy předmětem projednávání. V textu odůvodnění by to mělo být zpracováno zcela přesvědčivě, a to právě minimálně formou „textu s vyznačením změn“ (jako povinná součást odůvodnění), z kterého by mělo být možné identifikovat, co se mění a jak. Grafická část změny ÚP by měla být zřejmě řešena obdobně, tj. měly by být nějak zřejmě měněné části v grafické části ÚP (zejména věcné změny).

Ze „stručného postupu pořizení územního plánu“, který je uvedený v kap. A textové části odůvodnění (verze dokumentace 10/2025), a z veřejné vyhlášky č.j. MěÚ: 44023/2025 ze dne 13.11.2025 není vůbec zřejmé, zda se v prosinci 2025 jedná o „významem první projednání návrhu“ nebo o „opakované projednání“. Oba tyto dokumenty jsou totiž ve vzájemném rozporu a jako vlastník pozemku v řešeném území nevíme, jak nyní správně postupovat.

Dokumentace projednávaná v květnu 2025 se lišila od dokumentace projednávané v prosinci 2025. Dokumentace návrhu byla zjevně upravena – viz citace z kap. A. odůvodnění: 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. Není však vůbec zřejmé, v kterých částech byla zmíněná úprava zajištěna. S ohledem na znění ust. § 103 odst. 3 není zřejmé, zda se nyní projednává návrh v celém rozsahu, nebo jen v rozsahu měněných částí, které byly provedeny v rámci úpravy návrhu po prvním projednávání. V odůvodnění se jednoznačně hovoří o upravení návrhu, „upravený návrh ÚPD“ (tak jak s tímto pojmem pracuje SZ) nelze projednávat jinak než podle § 103 SZ.

V popisu postupu pořizení je uvedeno, že bylo přikročeno k opakování veřejného projednání dle § 96 stavebního zákona. Žádné „opakování“ projednání podle § 96 stavební zákon nepřipouští, resp. nezná. Možná by se mohlo jednat o nové projednání, a to o projednání zcela nového návrhu změny územního plánu. Lze pochybovat i o tom, zda se stále jedná o projednání Změny č. 4, která měla své zadání, nebo zda se měl zvolit zcela jiný postup (dle § 93 projektant zpracovává návrh na základě zadání nikoliv na základě vyhodnocení „projednání, které nebylo vyhlášeno v souladu s požadavky stavebního zákona“). Může vůbec proběhnout veřejné projednání podle § 96 SZ dvakrát k jedné změně ÚP, pokud byla dokumentace na základě výsledků prvního takového projednání deklarovaně upravena? Možná měl být zpracován nový návrh nějaké nové změny ÚP a v tomto smyslu by měl být popsán postup pořizení. S ohledem na nezpochybnitelnou informaci o zajištění úpravy dokumentace na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek se o nový návrh ale očividně nejedná. Celý proces je tak zcela pochybný a jako vlastník pozemků v řešeném území nevíme, jak správně hájit naše zájmy v tomto procesu.

V popisu postupu pořizení (verze 10/2025) je dále uvedeno, že v rámci projednání byly dodány připomínky (17x), že

pořizovatel zpracoval návrh vyhodnocení připomínek (možná nezákonně, protože tak měl činit výhradně v součinnosti s určeným zastupitelem, nikoliv „sám“). O návrhu vyhodnocení připomínek dle uvedeného dokonce rozhodovalo zastupitelstvo (9.9.2025). Dotčené orgány přitom byly vyzvány, aby k návrhu vyhodnocení připomínek uplatnily svá stanoviska.

K textu pořizovatel zajistil úpravu návrhu změny územního plánu a předložil jej Krajskému úřadu Středočeského kraje pro stanovisko nadřízeného orgánu dle § 101 stavebního zákona lze důvodně konstatovat, že se jednoznačně jedná o protizákonný postup pořizovatele, jelikož nadřízenému orgánu pořizovatel zasílá věci uvedené v ust. § 101 odst. 1 SZ, nikoliv již upravený návrh územního plánu. Není přípustné, aby se některý ze subjektů v rámci jednoho „kola projednávání“ vyjadřoval k jiné verzi návrhu Změny č. 4 než ostatní subjekty.

V posledním odstavci popisu postupu pořízení je pak zcela zmatečně a v rozporu s informacemi, které jsou uvedeny v této kapitole výše, uvedeno, že 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. Stavební zákon žádný vztah mezi řádně podanou připomínkou (tj. pořizovatelem evidovanou připomínkou, připomínkou s návrhem jejího vyhodnocení, kdy tento návrh byl posouzen dokonce dotčeným orgánem a kladně rozhodnuto zastupitelstvem) a „záznamem z předchozího projednávání“ nezná a neupravuje. Pořizovatel nemá stavebním zákonem ani jiným právním předpisem udělenou kompetenci ke změně připomínky (kdy s ní bylo dosud nakládáno podle SZ) na „pouze záznam z předchozího projednávání“ (viz text odůvodnění verze 10/2025).

To, že „Připomínky a stanoviska doručené v rámci předchozího projednání byly přesto posouzeny a jejich požadavky byly zohledněny při úpravě dokumentace pro řádné veřejné projednání“ je zcela zavádějící a v omyl vedoucí tvrzení. Dle našeho názoru v rozporu s uvedeným tvrzením pořizovatele naše původní připomínky a jejich požadavky rozhodně zohledněny při úpravě nebyly. Vyhodnocení záznamů přitom nemá žádnou procesní oporu v zákoně.

Pokud pořizovatel chybně vyhlásil společné jednání a veřejné projednání a se záměrem zajištění zákonnosti procesu chtěl vyhlásit nové projednání, měla být možná předložena dokumentace návrhu shodná s podobou v „prvním kolem projednání“. Provedený postup v kombinaci s užíváním pojmů jako „opakování veřejného projednání“ je zcela zmatečný a mj. zcela nepřiměřeně zatěžuje subjekty dotčené návrhem řešení.

Z textu odůvodnění není přitom patrné, jak bylo procesně naloženo se stanovisky dotčených orgánů uplatněných při prvním projednání, zda se také jedná o „pouze informativní záznamy z předchozího projednávání“ (jako v případě připomínek či nikoliv) nebo zda se s nimi ve spisu pracuje jako se stanovisky k návrhu Změny č. 4.

Z důvodu procesní opatrnosti, kdy z pořizovatelem zvoleného postupu není zřejmé, zda naše připomínky, o kterých mj. jednalo zastupitelstvo jako o připomínce k (původnímu – prvním) návrhu Změny č. 4, je skutečně uplatněnou připomínkou, která by mj. zajistila legitimaci k případnému přezkumnému řízení, či nikoliv, podáváme připomínku k projednávanému návrhu (datovanému 10/2025), kdy tato se skládá z tohoto textu (část připomínky A.) a dále z modifikovaného textu naší původní připomínky (část B.). Tento náš přístup neznamená, že souhlasíme s postupem pořizování. Vidíme ho jako zásadně problematický, netransparentní, disproporční.

Jsme přesvědčeni, že proces pořizování, tak jak je činěn, je zmatečný, není v souladu se stavebním zákonem. Orientace v dokumentaci a v tomto procesu je nejen pro laika velmi obtížná, spíše nemožná. Přesto se snažíme z pozice řádného hospodáře hájit naše zájmy. Zásadně s předloženým návrhem nesouhlasíme, navrhujeme obsah Změny č. 4, tj. skutečně měněné části ÚP, projednat řádně, transparentně, souladně s právními předpisy. Pořizovatelem založená zmatečnost a její zmatečné řešení generuje další nejasnosti v celém procesu.

S ohledem na skutečnost, že tato změna ÚP mj. zavádí jednotný standard územního plánu, kdy na její řešení budou navazovat všechny další změny ÚP, je více než žádoucí, aby proces pořizování byl zcela bezchybný, přezkoumatelný, proporční, aby byla minimalizována hrozba potenciálního zrušení Změny č. 4 nebo její jakékoliv části. Jako aktivní účastník rozvoje území Mukařova, máme silný zájem na stabilitě územně plánovací dokumentace této obce, a proto apelujeme na zákonnost procesu a obsahu této změny ÚP. Jedná se očividně o nestandardní postupy a řešení. Dovolujeme si proto apelovat na odpovědné zhodnocení zákonnosti celého procesu pořizování a zajištění jeho legitimacy.

B.

[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 a podmínky platného územního plánu, 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. Žádáme, aby regulace byla řešena v míře, která je zákonná a aby byla stanovena tak, aby rozumně vedla k cíli.

Odůvodnění:

Podmínky pro rozvoj území v předmětné lokalitě mezi obcí Mukařov a žadatelem je předmětem Dodatku č.1 Smlouvy o rozvoji území ze dne 9.11.2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením. Záměrem je možnost naplnit dohodu bez nutnosti pořizovat další změnu ÚP.

[2.] Žádáme o změnu požadovaného způsobu využití v rozsahu pozemku p.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 9.11.2022, který iniciovala obec Mukařov. Dodatek č.1 je v rozporu s navrhovaným řešením. Záměrem je možnost naplnit dohodu bez nutnosti pořizovat další změnu ÚP.

[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. Současně navrhujeme zajistit soulad textové a grafické části ÚP, kdy v grafické části jsou vymezeny zastavitelné plochy ZRN8a a ZRN8b, zatímco v textové části takto identifikované zastavitelné plochy nejsou. Uvedené regulace nejsou jednoznačné, není zřejmé, jaká přístupová komunikace, nebo její část, musí být zkapacitněna. Není zřejmé, co znamená podmínka „nelze etapizovat“.

Odůvodnění:

Navrhované řešení ve Změně č. 4 je v rozporu s obcí Mukařov navrženým Dodatkem č.1 ke Smlouvě o rozvoji území ze dne 9.11.2022, jehož znění bylo dohodnuto. Předmětný pozemek by byl navrhovaným řešením poškozen.

[4.] Podáváme připomínku 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 9.11.2022 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. Důvody a účel stanovené regulace nejsou zřejmé, navrhované omezení není opřeno o žádné zákonné důvody. Rozumíme tomu, že je nutné chránit životní a obytné prostředí, není však nikterak prokázáno, že využití šedé vody je jediným možným či nezbytným způsobem, jak cílů dosáhnout.

[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. Pokud bude přezkoumatelně prokázáno, že nějaká regulace je nutná, požadujeme, aby regulace byla přiměřená, účelná a odůvodněná, aby byla uplatněna zásada kontinuity, aby regulace byla nastavena jednoznačně směrem k významu pojmů stavebního zákona. Navrhujeme, aby byl vymezen význam pojmu doplňková stavba.

Odůvodnění:

Navrhovaná podmínka není vyžadována stavebním zákonem. Navrhovaná podmínka je v rozporu se Smlouvou o rozvoji území ze dne 9.11.2022 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.] Nesouhlasíme s případnými změnami, které se vztahují k pozemku p.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 9.11.2022, uzavřenou mezi obcí Mukařov a žadatelem. K pozemku bylo vydáno kladné stanovisko Lesů ČR ze dne 3.4.2025 č.j.: LCR006/003838/2025 „Stanovisko k žádosti o umístění stavby RD v k-ú-Žernovka na pozemku p.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.

[8.] Zásadně nesouhlasíme s navrhovaným stanovením charakteru území v KÚ Žernovka v kapitole c 5. Aspekt charakteru ve znění „jedná se o typickou venkovskou zástavbu na větších pozemcích s jednobytovými domy“ je značně neurčitý a rozhodování podle této definice v kombinaci s podmínkami stanovenými v kap. f 5.4. odrážka 12. není předvídatelné. Není zřejmé, jaká je výměra „typického většího pozemku“. Stejně tak není jednoznačné, zda je přípustné na pozemku stavby pro bydlení v ploše BV realizovat více než jeden byt,

není zřejmé, zda je možné umísťovat na pozemku RD další stavbu nebo stavby pro bydlení (výměnky). Nesouhlasíme s omezením počtu bytů v RD mimo rámec definice uvedené ve stavebním zákoně. Nesouhlasíme se stanovenými parametry na velikost stavebního pozemku pro výstavbu RD. Zde stanovený parametr není v souladu s cíli územního plánování (udržitelnost rozvoje, ochrana nezastavěného území, zejm. hospodárnost využívání zastavěného území).

Odůvodnění:

Navrhované řešení není odůvodněno, rozhodování podle takto nastavených parametru není předvídatelné, je zde potenciál různého výkladu a uplatňování ÚP. Současně si dovoluujeme tvrdit, že součástí venkovského bydlení je běžně bydlení ve více bytech v jedné stavbě pro bydlení (např. vícegenerační).

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.

Dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon lze věcně související připomínky č. 12, 13 a 14 vyhodnotit společně.

Vyhodnocení připomínky 12, 13 a 14: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

K bodu A:

Lze přisvědčit, že projednání změny územního plánu se může jevit částečně zmatečně. Je to z toho důvodu, že v rámci projednávání územního plánu bylo pochybeno v rámci zahájení projednání sloučeného a veřejného projednání. V rámci projednání nebyla správně použita lhůta pro konání jednání a projednání. K této skutečnosti bylo vydáno metodické sdělení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj, které objasnilo správný termín konání společného jednání a veřejného projednání. Na základě této skutečnosti byl proces veřejného projednání dle § 96 znova opravně projednán. S tím, že tato fáze byla nesprávně procesně provedena tak se i fáze po tomto projednání považují za neplatné a to i když byly po této fázi ještě provedena. Jedná se o vyhodnocení výsledků projednání dle § 98 a následná žádost o stanovisko nadřízeného orgánu.

Aby se proces nestal pro veřejnost neočekávaně nečitelný a netransparentní tak byl tento dosavadní postup popsán v textovém odůvodnění změny v kapitole stručného postupu pořízení územního plánu. Aby veřejnost nebyla zbavena o informace, jak bylo naloženo s jejími připomínkami, které ve své dobré víře podali dle možností tehdejšího projednání, tak byly tyto připomínky uvedeny jako informativní záznamy. Jako záznamy jsou uvedeny proto, že předchozí proces byl zatížen zásadní vadou, v jejímž důsledku jsou tyto připomínky právně neúčinné. Již nemohou mít povahu řádně podané připomínky, jelikož již samotný proces veřejného projednání nebyl řádně projednán. Z tohoto důvodu jsou zde pro informaci veřejnosti takto uvedeny. Z tohoto důvodu nemohou být tyto připomínky vloženy do vhodné kapitoly n) textového odůvodnění.

V rámci opravného řádného veřejného projednání, se správnou lhůtou pro doručení veřejné vyhlášky, termínu konání sloučeného a veřejného projednání teprve mohli být uplatněny řádné připomínky. V rámci této veřejné vyhlášky nebyl nijak upravován okruh účastníků, který mohl podat připomínku. Při veřejném projednání mohl každý podat připomínku k rozsahu celé projednávané změny územního plánu.

Dle ustanovení § 108 odst. 1 se změna územního plánu zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Takto byla i projednána. V rámci příložené dokumentace pro veřejné projednání byly zveřejněny výrokové části územního plánu, které mohla veřejnost a oprávnění investoři připomínkovat. Dotčené orgány státní správy mohli uplatnit stanoviska. Z této výrokové části lze dovodit, které části se změnou územního plánu mění.

V rámci této změny jsou provedeny rozsáhlé úpravy, které vycházejí v podstatných změn stavební legislativy. Změna územního plánu reaguje na nový stavební zákon, na nové prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu a v neposlední řadě na jednotný datový (před novelou vyhlášky i grafický) standard územních plánů. Vzhledem k tomu, že platný územní plán po Změně č. 2 nepřestavuje vhodné kvalitativní parametry současného rozvoje území obce, bylo překročeno k razantnějšímu pojetí úpravy územního plánu. Takováto úprava není v rámci změn územních plánů obvyklá, a proto může pro širokou veřejnost vyvolat dojem projednávání zcela nového územního plánu. To ale není případ této změny. Urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny zůstává i nadále zachována.

Z podaných připomínek č. 12, 13 a 14 je jasně zřetelné, že svojí povahou a svým obsahem míří ke změnovým bodům v rámci změny územního plánu. Všechny body připomínek se věnují věcem, které jsou upravovány změnou k poslední platné verzi územního plánu. V rámci připomínky lze přihlídnout k ve věci doplnění textové části odůvodnění s vyznačením změn. Tato součást bude doplněna k vydání změny územního plánu. Nejedná se o část změny územního plánu, která může být připomínkována. Nejedná se o výrokovou část územního plánu.

V rámci připomínky je upozorňováno, že ze stručného postupu pořízení územního plánu a z veřejné vyhlášky není vůbec zřejmé, zda se opravný termín veřejného projednání jedná o „významem první projednání návrhu“ nebo o „opakované projednání“. V rámci stručného postupu je dle názoru pořizovatele snad dostatečně uvedeno, že bylo veřejné projednání řádně opraveno a opakováno dle nároků stavebního zákona. I kdyby tomu tak nebylo, tak je v této věci stejně rozhodující znění oznámení veřejné vyhlášky. Ta je pro právní informaci všech dotčených stěžejní. Postup veřejnosti, dotčených orgánů se vždy volí dle znění tohoto oznámení. Práva, povinnosti a poučení vyplývají z tohoto dokumentu a nikoli textového odůvodnění změny územního plánu a to i když jsou v něm uvedeny neméně důležité informace.

Je jisté, že se dokumentace od prvotního jednání změnila. V rámci neplatného projednání byly totiž dodány potřebné stanoviska dotčených orgánů, které se musejí vypořádat. Bylo by nerozumné tyto stanoviska ignorovat a zkoušet dokumentaci s věcnými nepřesnostmi projednávat znovu. Je očekávatelné, že požadavky, které dotčené orgány požadovali, budou požadovat i v následujícím řádném projednání. Všechna stanoviska byla dle požadavků zapracována. Poté již v rámci řádného společného jednání nebyla uplatněna žádná stanoviska s požadavky a všechna byla souhlasná. S ohledem na povahu připomínek byly některé připomínky zohledněny a následně zapracovány do dokumentace.

V rámci těchto připomínek č. 12, 13 a 14 je také upozorňováno, že pořizovatel zpracoval návrh vyhodnocení "sám". To je zřejmě nesprávně interpretováno. V rámci vyhodnocení připomínek bylo totiž zastupitelstvo obce o návrhu vypořádání nad rámec povinností pořizovatele informováno. V zákoně není uvedeno, že si zastupitelstvo na svém jednání může projednat připravený návrh znění vyhodnocení připomínek, o kterém ve výsledku bude na závěr projednání změny územního plánu skrze vydání změny územního plánu usnášet. Zastupitelstvo má právo se v rámci procesu o možnostech postupu řádně informovat. Zvyšuje to transparentnost celého procesu i pro zastupitele, kteří zpravidla jenom rozhodují o samotném návrhu v samotném závěru schválení dokumentace. Jelikož s vyhodnocením zastupitelstvo souhlasilo nic již poté nebránilo zaslat návrh vyhodnocení připomínek dotčeným orgánům. Poté již byl zaslán návrh dokumentace ještě nadřazenému orgánu pro posouzení. Tyto úkony se ale stejně staly bezpředmětnými, jelikož samotný proces sloučeného projednání společného jednání a veřejného projednání byl pořizovatelem na základě metodického výkladu Ministerstva pro místní rozvoj opravován.

V připomínce je také uvedeno, že: "Dle našeho názoru v rozporu s uvedeným tvrzením pořizovatele naše původní připomínky a jejich požadavky rozhodně zohledněny při úpravě nebyly". To je tvrzení správné. U záznamů JURIS REAL Pozemky je řečeno, že se nevyhovělo. Z toho důvodu nebyly zapracovány. Proto bylo v rámci postupu pořizování doplněny záznamy s vypořádáním, kde se mohli žadatelé s úpravou seznámit. Stanoviska dotčených orgánů nebyly do postupu pořizování v rámci dodržení určité stručnosti odůvodnění doplněny. Stanoviska se obecně musí dodržet vždy bez výhrady (§ 104 odst. 1 písm. b zákona č. 283/2021 Sb).

K bodu B:

[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. 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. Grafické podčlenění lokalit 8a a 8b je v textové části souhrnně zahrnuto v rámci lokality ZRN8. Zákaz etapizace je vztažen k podmínce vybudování celé přístupové komunikace k jednotlivým pozemkům v lokalitě ZRN8. Není vhodné etapizovat výstavbu dopravní komunikace v dané lokalitě. Při postupné realizaci by mohlo dojít k situaci, kdy by komunikace byla vybudována pouze k okrajovým pozemkům, zatímco vnitřní část území by v případě realizačních komplikací zůstala bez adekvátního dopravního napojení. Lokalita je proto posuzována jako funkční celek, u něhož se předpokládá zachování průchodnosti a průjezdnosti území. Řešení, které by vedlo k vytvoření neprůjezdné nebo izolované části lokality, není žádoucí. Navrhovaná koncepce naopak počítá s plnohodnotným začleněním lokality do dopravního a provozního systému obce. Řešení odpovídá schválené územní studii Ž/1 Horka schválenou pro využití dne 03. 10. 2022.

[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 zahrnuje obec Mukařov ale i spoustu dalších obcí 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

řídít se jejími úkoly pro územní plánování. Jedním z nástrojů jak řešit problém sucha je využívání šedé vody produkované bytovými objekty v zastavěném i zastavitelném území. Využívání šedé vody je považováno za vhodné především proto, že umožňuje opakované využití vody přímo v místě jejího vzniku, tedy bez nutnosti dalšího odběru kvalitní pitné vody. Šedá voda je po základním dočištění využitelná pro účely, které nevyžadují pitnou vodu, typicky pro závlahu. Výhodou tohoto řešení je také jeho decentralizovaný charakter, kdy každá stavba nebo soubor staveb může přispívat k řešení problému bez nutnosti rozsáhlých infrastrukturních zásahů. Tímto se zpřesňují a doplňují požadavky na zadržení vody v území nad rámec obvyklého zasakování dešťové vody v místě spadu na vlastních pozemcích.

[5.] Charakter území Žernovky je známý tím, 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 v tomto směru více stabilizovat. Samosprávou 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 rozvolňovat nebo narušovat. Změnou územního plánu se tyto jevy budou trochu omezovat. Regulace není zaměřena na plošné omezování stavební činnosti, ale na její usměrnění tak, aby nové záměry byly lépe začleněny do stávající struktury obce. Zásada kontinuity je respektována tím, že regulace vychází z převažujících znaků zástavby a nevyžaduje jejich zpětné uplatnění na stávající objekty.

[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 (dříve i včetně závazného 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 vztaheno menší ochranné pásmo lesa (na 30 m od okraje pozemku plní funkci 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.

[8.] Charakter uvedený v kapitole c. odpovídá většinovým znakům v konkrétních částech obce. Jedná se o koncepční popis převažujícího a dlouhodobě ustáleného způsobu zástavby. V Žernovce se pak jedná o převážející charakter soliterních rodinných domů se sedlovou střechou. Pojem „větší pozemek“ vyjadřuje vztah zástaveb k okolní struktuře území. Nejedná se území, kde by byla převaha řadových domů či dvojdomů ne-li bytových domů. Kapitola f. 5.4, respektive odrážka 12 stanovuje podmínky pro celé řešené území obce. Požadavky na velikosti stavebních pozemků v této kapitole stanovují exaktní definici k povolování dělení a scelení pozemků pro výstavbu. Zde je i zjiitelné zdali pozemek stačí na výstavbu rodinného domu s větším počtem bytových jednotek. Větší velikost pozemku je vhodnější pro více bytových jednotek a tak je tomu i regulativ přizpůsoben. Požadavky stanovené v této kapitole odpovídají i charakteru Žernovky, která byla popsána v kapitole c. Výměny nejsou územním plánem striktně regulovány a proto se obecně postupuje podle stavebního zákona.

	Mgr. Tomáš Brůha, Chotovická 1747/1, 182 00 Praha 8	672/45, 672/44, 672/21, 672/47, 672/49, 672/8, 672/64, 672/1, 672/65, 657/2 v k.ú. Žernovka
č. ev. MěÚ	510394 /2025	
Dodáno dne:	30. 12. 2025	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

I. NÁVRH NOVÉ KOMUNIKACE Z.DS1

a) Popis stavu

1. V Návrhu ÚP je dle textové části navrhována nová komunikace, označená jako Z.DS1.
2. Dosavadní, existující komunikace je vedena přes pozemky parc. č. 672/45 (dále jen „Pozemek 672/45“), parc. č. 668/6, k.ú. Žernovka, které jsou plně ve vlastnictví obce a přes pozemek parc. č. 657/2, k.ú. Žernovka, který je ve vlastnictví České republiky (dále jen „Pozemek 657/2“). Současný stav je přiložen jako příloha č. 1 a jako příloha č. 2 je červeně vyznačena komunikace, obojí vychází z katastrální mapy, ortofoto zobrazení.
3. V rámci navrhované změny Z.DS1 je, mimo jiné, navrhováno rozšíření komunikace na pozemky parc. č. 671 a 672/44, k.ú. Žernovka, které jsou v mém vlastnictví. V rámci rozšíření komunikace je navrhováno částečné zařazení těchto pozemků do kategorie DS.
4. Dále je navrhováno zařazení celého sousedního pozemku parc. č. 672/21, k.ú. Žernovka (dále jen „Pozemek 672/21“), do kategorie DS.

b) Nedostatky navrhovaného řešení

PORUŠENÍ ZÁSADY ROVNÉHO ZACHÁZENÍ

5. Navrhované řešení především porušuje zásadu rovného zacházení, kdy komunikace (současná i navrhovaná) prochází kolem pozemků parc. č. 668/3, 668/4, 668/5 a 668/8, k.ú. Žernovka, kde žádné zasažení do těchto pozemků navrženo není, ale je namísto toho navrženo zasažení komunikace do Pozemku 657/2. Ale u mých pozemků jako jediných je navrženo zařazení nemalé části jako DS, a nikoliv pokračování cesty po Pozemku 657/2. Pouze u mých pozemků, tak byl zvolen odlišný postup, aniž by pro to existoval jakýkoliv rozumný důvod.

NEZOHLEDNĚNÍ FAKTICKÉHO STAVU

6. Na hranici mých pozemků již desítky let stojí, stejně jako na pozemcích ostatních vlastníků, plot. Rozšíření komunikace na mé pozemky tak není fakticky možné, aniž by došlo k nucenému zbourání plotu. Naproti tomu Pozemek 657/2 ohraničen není. Dle katastrální mapy se rovněž zdá, že část komunikace na Pozemku 672/45 již částečně na Pozemek 657/2 zasahuje, viz modré tečky v příloze č. 2. Případné rozšíření komunikace na mé pozemky, namísto Pozemku 657/2 tak opět postrádá jakékoliv logické opodstatnění, neboť posouvá komunikaci do opačného směru, než kde se skutečně nachází.

7. Dále je nutné poukázat na to, že posunutí komunikace na moje pozemky, namísto Pozemku 657/2 zhoršuje jejich faktickou sjízdnost. Zhruba v místě, kde jsou v příloze č. 2 umístěny fialové tečky se nachází kopec. Posunutí komunikace směrem do mých pozemků zvýší existující zatáčku, zvýrazněnou v příloze č. 2 žlutou tečkou. V případě námrazy je tak zvýšeno riziko nárazu v místě žluté tečky. Naproti tomu posunutí komunikace směrem na Pozemek 657/2 by fakticky existující cestu „vyrovnalo“ a existující zatáčku zmenšilo, či eliminovalo.

8. Velmi hezky je skutečný stav silnice viditelný na mapách serveru mapy.cz, které tvoří přílohu č. 3.

POCHYBNÉ ROZŠÍŘENÍ

9. Tvrzeným důvodem navrhované změny je rozšíření komunikace, nicméně z navržených změn je patrné, že rozšíření je fakticky navrhováno pouze v oblasti mých pozemků. Vedle pozemků parc. č. 668/3, 668/4, 668/5 a 668/8, k.ú. Žernovka, k žádnému rozšíření nedojde, ale současný náskres toliko reflektuje faktický stav. Je tak naprosto nepochopitelné, proč pouze vedle mých pozemků by měla být komunikace širší, když zde objektivně důvody pro rozšíření jsou nižší, neboť v dolních částech komunikace obsluhuje větší počet nemovitostí než v horních částech.

10. Obec disponuje Pozemkem 672/45, kde se komunikace nachází a je dostačující, neexistuje tak důvod pro omezení

mého vlastnického práva, jako základního lidského práva garantovaného listinou základních práv a svobod, za účelem rozšíření komunikace na Pozemku 672/45. A to tím spíše, když k rozšíření dochází po cca 200 metrech, kdy již více než polovina vlastníků nemovitostí vedle nově navržené komunikace měla šanci zabořit ke svým nemovitostem.

11. Toto je patrné v příloze č. 4, která zobrazuje navrhované řešení. Je evidentní, že šířka komunikace u modrých teček je několikanásobná, proti šířce u červených teček, tj. tam kde je navrhováno zasažení do mých pozemků.

NEPŘIMĚŘENÉ ZASAŽENÍ DO SOUKROMÝCH PRÁV

12. Je důležité upozornit, že Pozemek 657/2 je navíc ve vlastnictví České republiky, jedná se tedy o pozemek ve veřejném vlastnictví, případná výstavba veřejné infrastruktury by tak měla primárně stát na takovém pozemku, a nikoliv na soukromém pozemku, kde dochází k omezení mých práv.

13. Ačkoliv jsou obec a stát právně oddělenými subjekty, jedná se v materiálním smyslu o totožný subjekt, pouze státní aparát výkon části pravomocí vertikálně delegoval v rámci decentralizace směrem dolů. Jak obec Mukařov, tak Českou republiku je však zásadně nutné považovat za totožný subjekt veřejné moci, tj. státní aparát. Je v rozporu s hodnotami našeho ústavního pořádku, jakož i mezinárodních smluv, jimiž je Česká republika vázána, pokud má obec možnost jedním směrem rozšířit komunikaci na „své“ pozemky a místo toho se rozhodne omezit soukromé vlastnictví občana a rozšířit komunikaci na jeho pozemky.

ZNEUŽITÍ PRÁVA

14. Navrhovaný postup je také zcela nepřijatelným zneužitím práva. Zařazení mých pozemků jako DS je činí v této části zcela nepoužitelnými a fakticky velmi podstatně snižuje jejich hodnotu, aniž by za to byla poskytnuta náležitá kompenzace. To je opět v rozporu s listinou základních práv a svobod.

15. Pokud obec má zájem vybudovat pozemní komunikaci na mých pozemcích, nechť využije např. postup pro jejich vyvlastnění, který v tomto případě obchází. A i pokud by k takovému potupu v budoucnu došlo, byla by následně získaná kompenzace nižší, neboť by se posuzovala hodnota pozemku zařazeného v územním plánu jako DS.

16. Navrhovaná regulace má povahu tzv. regulativního vyvlastnění, kdy sice nedochází k formálnímu odnětí vlastnického práva, avšak jeho obsah je natolik vyprázdněn, že se fakticky blíží vyvlastnění bez náhrady.

POZEMEK 672/21

17. Je navrhováno zařazení Pozemku 672/21 do kategorie DS, a to opět aniž by pro to existoval jakýkoliv důvod. Dochází tím k podstatnému znehodnocení tohoto pozemku, posunutí zastavěné plochy, ačkoliv se na Pozemku 672/21 nachází minimálně 2 stavby (označené červenou tečkou v příloze č. 2), další je dle mých informací prováděna a nenachází se tam žádná cesta. V dolní části Pozemku 672/21 se navíc nachází velký kopec (označený šedou tečkou v příloze č. 2) a fakticky využívaná cesta se nachází mimo tento pozemek.

18. Je tak patrné, že zpracovatel Návrhu ÚP nemá přehled o tom, jak pozemky fakticky vypadají a pouze „od stolu“ rozhoduje o jejich zařazení bez hlubšího zamyšlení a zohlednění okolností.

19. Neexistuje také žádný důvod, aby Pozemek 672/21 byl zařazen jako DS, když jeho vlastníci mají cestu jinde, na svých pozemcích, a na pozemcích nad nimi se žádné obyvatelné nemovitosti bez cesty nenachází. Absurdní je rovněž zařazení celého pozemku do této kategorie, i když případná cesta by využívala pouze malou část pozemku.

20. Pokud je případná komunikace zřizována ve prospěch některého z jiných vlastníků, zejména vlastníka nově navrhované zastavitelné plochy označené Z.ZRN16, dochází k neoprávněnému zvýhodnění práv takového vlastníka na úkor ostatních. Taková osoba má soukromoprávní instituty, kterými se může práva cesty domáhat, není úkolem obce selektivně zvýhodňovat některé vlastníky.

NEZBYTNOST A PŘIMĚŘENOST

21. Navrhované řešení není nezbytné, přiměřené, vhodné ani způsobitelné dosáhnout zamýšleného účelu. Navrhované řešení dále nesleduje žádný veřejný zájem, ale pouze soukromý zájem.

22. Pořizovatel pak dále dostatečně nevysvětlil, jaké případně zhodnotil alternativy, a proč tyto nebyly využity. Konkrétně v případě cesty Z.DS8 není zřejmé, proč by měla vést cesta přes Pozemky NŘ, kde by bylo nutné zřídit cestu v délce až stovek metrů, když stejně tak lze vést cestu přes pozemek parc. č. 672/80, 672/66 a 672/43, jak vyplývá z přílohy č. 5 zákresem modrou barvou.

c) Navrhované řešení

23. Navrhují, aby navržená komunikace Z.DS1 byla, v souladu s faktickým stavem, posunuta na Pozemek 657/2 či ponechána na Pozemku 672/45 a nepokračovala na Pozemek 672/21.

II. NÁVRH NOVÉ KOMUNIKACE Z.DS8 A ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.ZRN16

a) Popis stavu

24. V Návrhu ÚP je dle textové části navrhována nová komunikace, označená jako Z.DS8, která má zřejmě obsluhovat pozemek parc. č. 672/8, k.ú. Žernovka (dále jen „Pozemek 672/8“), navržený jako zastavitelná plocha BV, označená Z.ZRN16.

25. Prostory, na kterých se má nyní nacházet komunikace Z.DS8 jsou veřejně nepřístupné, oplocené a jedná se o soukromé pozemky, konkrétně pozemky parc. č. 672/65 a 672/1, k.ú. Žernovka (dále jen „Pozemky NŘ“), které vlastní pan Jan Nedvěd a paní Jaroslava Říhová a pozemek a pozemek parc. č. 672/64, k.ú. Žernovka, který vlastní MUDr. Andrea Valvodová.

b) Nedostatky navrhovaného řešení

PORUŠENÍ ZÁSADY ROVNÉHO ZACHÁZENÍ

26. V případě navrhované komunikace Z.DS8 by mělo dojít ke zřízení komunikace v blízkosti vodní plochy jen proto, aby byla zřízena komunikace k Pozemku 672/8. K tomuto pozemku v současné době žádná přístupová cesta neexistuje. Je naprosto nepřístupné a nepřijatelné, aby obec soukromé osobě zajišťovala zřízení cesty k jejímu pozemku přes pozemky dalších osob, zejména Pozemky NŘ a Pozemek 672/21, a to jednak bez zajištění jakékoliv kompenzace pro dotčené osoby, kterým je negativně zasaženo do jejich práv, a dále za využití selektivního zvýhodnění pouze některých osob.

27. S ohledem na to, že Pozemek 672/8 není veřejně přístupný, a jediná cesta k tomuto pozemku existuje přes pozemky jiných osob, kterým je tak nepřiměřeně zasaženo do jejich práv, je evidentní, že není vhodný ke zřízení nové výstavby.

28. Opakovaně jsem žádal zastupitelstvo obce, aby moje pozemky parc. č 672/44 (dále jen „Pozemek 674/44“) a 672/47 (dále jen „Pozemek 674/47“), k.ú. Žernovka, byly zařazeny jako zastavitelné. A opakovaně mi bylo sděleno, že obec má momentálně zastavitelných pozemků dostatek. Je tak naprosto nepochopitelné, proč obec odmítá zařadit mé pozemky, které se nachází přímo u cesty, jako zastavitelné ale u paní Valvodové je ochotno zřídit cestu přes pozemky několika dalších osob, aby mohla své pozemky zastavit.

29. Situace je o to významnější, že paní Valvodová už nedaleko má vlastní rodinný dům, kde může bydlet. Konkrétně na adrese Lomová č.p. 146. Pozemek 672/8 by tak byl téměř určitě využit k investiční výstavbě, zatímco v případě mých pozemků se jedná o pozemky, které naše rodina vlastní již druhou generací a pouze kvůli současné podobně územního plánu obce je nemůžeme využít pro výstavbu jakékoliv obyvatelné nemovitosti. Tímto přístupem tedy navíc dochází ke znevýhodnění osob, které mají k obci vztah již desítky let na úkor výstavby pro osoby, které k těmto pozemkům nemají žádný citový vztah.

30. Zařazení nevhodného Pozemku 672/28 jako zastavitelného, kdy současně ostatním vlastníkům je sdělováno, že zastavitelných ploch je dostatek a nové zřizovány nebudou je nepřijatelným zvýhodňováním konkrétních osob a zaváním potenciálním nepoctivým jednáním.

31. O zřejmém favoritismu svědčí i to, že doposud zastavitelný Pozemek 672/21 je ze zastavitelné plochy vyjmut a zařazen jako komunikace pro Pozemek 672/8. Nepřiměřenost takového postupu je přímo do očí bijící, kdy pozemky jednoho vlastníka jsou fakticky znehodnoceny, oproti existujícímu stavu a pozemky druhého vlastníka jsou na úkor tohoto prvního vlastníka násobně zhodnoceny.

32. Je naprosto nepřijatelné, aby došlo k zařazení Pozemku 672/8 do zastavitelné plochy a současně povinnému zřízení cesty, čímž se pozemek tohoto vlastníka stane MNOHONÁSOBNĚ hodnotnějším a pak došlo k omezení několika dalších osob, zejm. mě, vlastníka Pozemku 672/21, vlastníků Pozemků NŘ. Fakticky tedy odchází k omezení práv a nemovitostí 4 osob na úkor jedné osoby, tj. vlastníka Pozemku 672/8, který je naopak zvýhodněn na úkor těchto dalších osob. Takový postup je diskriminační, selektivní a nepřiměřený.

33. Navrhované řešení je tak neekologické, nepřiměřené a nepoměrně zasahuje do práv některých osob na úkor ostatních.

ZÁJEM NA OCHRANĚ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

34. Na Pozemku 672/8 se historicky nachází tzv. třešňovka, kde jsou desítky stromů. Pozemek 672/8 je tak i svým

faktickým stavem k výstavbě nevhodný, neboť by muselo dojít ke značnému kácení stromů, které svou hustotou připomínají skoro až les. Došlo by také ke ztrátě historického prvku obce, který se zde tradičně nachází již desítky let.

35. Hustota porostu je patrná na snímku v příloze č. 6.

VODNÍ PLOCHA A OPĚTOVNÉ PORUŠENÍ ZÁSADY ROVNÉHO ZACHÁZENÍ

36. Navržená komunikace Z.DS8 se nachází v blízkosti vodní plochy WT, resp. Na pozemcích, které jsou jinak zařazeny jako WT. Nastává pak absurdní situace, kdy na jednu stranu všechny pozemky sousedící s touto vodní plochou jsou zařazeny v extrémně striktním pásmu WT, které neumožňuje ani stavbu plotů! Ale zároveň na těchto pozemcích obec chce zřizovat komunikace, a to ve prospěch soukromých osob a jejich investičních možností, po kterých budou jezdit automobily, jen proto, aby mohlo na Pozemku 672/8 dojít k nové výstavbě.

NEPŘIMĚŘENÉ OMEZENÍ PRÁV

37. Pokud by došlo k realizaci komunikace v prostoru stanoveném Z.DS8, došlo by tím fakticky k zpřístupnění Pozemků NŘ a i dalších pozemků v této oblasti veřejnosti, neboť by muselo dojít k narušení oplocení kolem Pozemků NŘ, což představuje zcela nepřiměřený zásah do práv vlastníků těchto pozemků, jakož i sousedních pozemků. Vodní plocha K.WT1 by se porušením oplocení také stala volně přístupnou, což dále nepřiměřeně zasahuje do práv dotčených osob, včetně mě, aniž by tím byl sledován legitimní cíl, či existovala náležitá proporcionalita.

38. Navrhovaná regulace má opět povahu tzv. regulativního vyvlastnění, kdy sice nedochází k formálnímu odnětí vlastnického práva, avšak jeho obsah je natolik vyprázdněn, že se fakticky blíží vyvlastnění bez náhrady.

NEZBYTNOST A PŘIMĚŘENOST

39. Navrhovaná řešení není nezbytné, přiměřené, vhodné ani způsobilé dosáhnout zamýšleného účelu. Navrhované řešení dále nesleduje žádný veřejný zájem, ale pouze soukromý zájem.

40. Pořizovatel pak dále dostatečně nevysvětlil, jaké případně zhodnotil alternativy, a proč tyto nebyly využity.

c) Navrhované řešení

41. Navrhují, aby navržená komunikace Z.DS8 byla zcela vypuštěna a, je-li to nezbytné pro další výstavbu, Pozemek 672/8 vyjmut ze zastavitelné plochy, aby mohla být umožněna výstavba na více vyhovujících pozemcích.

42. Paní Valvodová sice ve svých připomínkách argumentuje legitimním očekáváním, nicméně je nutné poukázat na judikaturu Nejvyššího správního soudu, a to nikoliv pouze obecně, jak činí paní Valvodová, že ani toto legitimní očekávání není bezbřehé a nevyužije-li oprávněná osoba možnosti výstavby, může obec přistoupit k vyjmutí ze zastavitelné plochy

III. VODNÍ PLOCHA K.WT1 A PLOCHA MU

a) Popis stavu

43. V Návrhu ÚP je navrhovaná vodní plocha označená jako K.WT1, mimo jiné, na mých pozemcích, a parc. č. 672/49, k.ú. Žernovka (dále jen „Pozemek 672/49“) a Pozemek 672/44, které jsou v zásadě zcela zařazeny jako WT.

44. Dále je u mého Pozemku 672/47 navrženo zařazení jako MU.

45. Na Pozemku 672/47 se nachází stavba.

46. Všechny výše uvedené pozemky jsou bývala těžební plocha.

b) Nedostatky navrhovaného řešení

NEPŘIMĚŘENÁ VELIKOST VODNÍ PLOCHY

47. Předně je naprosto nepochopitelné, proč jsou mé pozemky prakticky celé zařazeny jako vodní plocha, i když u obou je délka pevné plochy, tj. nikoliv vodní, větší než délka vodní plochy, což je patrné z příloh č. 7 až 10.

48. Výkres navrhovaného územního plánu, tak laxně zařazuje oba mé pozemky jako vodní plochu, aniž by bral v potaz faktický rozsah vodní plochy na těchto pozemcích.

49. Je také důležité poukázat na selektivní přístup, kdy u jiných lomů, např. tzv. obecní lom, jsou plochy přilehlé k lomu podstatně menší a v některých případech je existence lomu zcela opomíjena, např. lom na pozemku parc. č. 672/22, k.ú. Žernovka.

ZÁKAZ OPLOCOVÁNÍ VODNÍ PLOCHY

50. Dle územního plánu je jako nepřipustné využití plochy WT uvedeno „oplocování vodní plochy“. Tento zákaz je nepřiměřený, není náležitě odůvodněn a nesleduje legitimní cíl.

51. Nemožnost oplotit vlastní pozemek je naprosto extrémní zásah do vlastnického práva, kdy cizí osoby by se tak mohli pohybovat po mých pozemcích a odcizit můj majetek, k čemuž ostatně opakovaně došlo i přes existenci plotu, také by tyto osoby mohli spadnout do lomu, či se jinak zranit, čímž bych byl vystaven potenciální odpovědnosti. Lom

je velmi hluboký a na mnoha místech jsou jeho stěny desítky metrů vysoké a voda v něm je nekvalitní a nevhodná ke koupání. Je tak naopak žádoucí, aby se cizí osoby nedostávali do blízkosti této vodní plochy.

52. Toto omezení pak ani nereflkuje skutečný stav, kdy nejen u vodní plochy K.WT1, ale i v případě dalších lomů jsou tyto zpravidla oploceny, viz opět např. tzv. obecní lom.

53. Navržená regulace je dále vnitřně rozporná a koncepčně nekonzistentní, neboť v témže území kombinuje extrémně restriktivní ochranný režim WT s umístěním dopravní infrastruktury (viz výše), což svědčí o absenci jednotné urbanistické koncepce.

FAKTICKÝ STAV ÚZEMÍ

54. Navržené řešení také nebere v potaz faktický stav území. Pozemek 672/47, Pozemek 672/44 i Pozemek 672/49 se nachází na vytěžené ploše, která byla zpevněna pro těžební činnost a pohyb velkých strojů souvisejících s těžbou v lomu. Zejména na Pozemku 672/44 se pak nachází podstatné množství navážky z vytěženého lomu, které obsahuje například odpadky, skleněné lahve a další odpad. Jedná se o ostatní plochu, která nepodléhá žádnému způsobu ochrany nemovitosti ani není zařazena na seznam BPEJ. Ekologická hodnota těchto pozemků je tak nulová, kvalita zeminy špatná, ale naopak svou pevností jsou vhodné pro výstavbu.

55. Je také nezbytné dodat, že i samotný lom nepředstavuje přirozený vodní útvar, ale toliko umělé vytvořený útvar. Zatopený lom nelze považovat za nějakou formu zásadního prvku životního prostředí.

56. Ostatně i oplocení těchto pozemků kopíruje oplocení zastavitelných ploch a historicky se také jednalo o zastavitelné území.

57. Na Pozemku 672/47 se navíc nachází drobná stavba, která byla řádně ohlášena a zhotovena ještě před účinností územního plánu v roce 2006.

58. Uvedené pozemky rovněž tvoří souvislou vrstvu s existující výstavbou, jejich zařazení jako zastavitelných by tak rovněž odpovídalo faktickému stavu.

59. Pozemky a zejména vodní plocha, která se na nich nachází vyžadují pravidelnou údržbu. Stojaté vodní plochy vyžadují například pravidelné čištění a zároveň nabízejí potenciál pro vytvoření rozmanitého podvodního ekosystému, například cílenou výsadbou určitých druhů ryb po doporučení příslušných orgánů ochrany životního prostředí. Rovněž ostatní plochy na pozemcích vyžadují i s ohledem na svou rozlehlost pravidelnou péči. Pouze při zajištění trvalé a stabilní péče mohou pozemky dosáhnout svého ekologického potenciálu. Tuto péči však není možné pozemkům poskytnout bez pravidelné osobní přítomnosti.

60. Zařazení Pozemků do zastavitelné plochy by umožnilo vybudování stavby pro trvalé bydlení, což by následně umožnilo věnovat pozemkům náležitou péči, kterou si zaslouží a vyžadují. Navrhovatel se proto důvodně domnívá, že změnou účelového určení pozemků a potenciálně výstavbou pro rodinné bydlení by z dlouhodobého hlediska bylo naopak dosaženo vyšší úrovně ochrany životního prostředí, i minimálně tím, že by došlo ke snížení emise skleníkových plynů, které pravidelné dojíždění způsobuje.

61. Vhodné je pak na závěr podotknout i to, že k takovému řešení se kladně vyjádřil i příslušný orgán ochrany životního prostředí.

NEZBYTNOST A PŘIMĚŘENOST

62. Navrhovaná řešení není nezbytné, přiměřené, vhodné ani způsobitelné dosáhnout zamýšleného účelu. Navrhované řešení rovněž není dostatečně odůvodněné.

c) Navrhované řešení

63. Navrhují, aby Pozemek 672/47, Pozemek 672/44 i Pozemek 672/49, případně jen Pozemek 672/47 a Pozemek 672/44, v části, která netvoří vodní plochu, byly zařazeny jako zastavitelné plochy typu BV či SV.

IV. DOTČENÉ POZEMKY

64. Ačkoliv jsou pozemky dotčené připomínkami patrné z textu připomínek, pro vyloučení pochybností doplňují, že území dotčené připomínkami ve smyslu § 97 odst. 2 stavebního zákona, jsou následující pozemky, parc. č.: a. 672/45, 672/44, 672/21, 672/47, 672/49, 672/8, 672/64, 672/1, 672/65, 657/2, vše k.ú. Žernovka.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

K navrhovanému řešení (c, bod 23.) úprava navržené komunikace Z.DS1: navržená úprava je výsledkem z projednání s orgánem státní správy lesů. V rámci řešení této komunikace není možné počítat s dotčením nebo zábořem pozemku určeného k plnění funkcí lesa tj. pozemkem parc. č. 657/2 v k.ú. Žernovka

(následující uvedené pozemky jsou také v k.ú. Žernovka).

V rámci možného zajištění vhodného dopravního napojení pro stávající i nové pozemky (po zanesení geometrického plánu do katastru nemovitostí vzniknou nově tři parcely pro RD z pozemků parc. č. 672/9 a 672/24) je překročeno k možnosti návrhu rozšíření dopravní komunikace. Pro daný účel je zvoleno řešení, které navazuje na stávající úpravu územního plánu. V dané oblasti u pozemku parc. č. 672/45 (v katastru nemovitostí ostatní komunikace) je tato úprava očekávatelná. Z dané podstaty vedení komunikace se nabízí návrh na vymezení minimální šířky veřejných prostranství dle prováděcí vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

V rámci zpřístupnění stavebních pozemků rodinných domů byly využity jediné plochy, které jsou v dané oblasti dosud nezastavěné a to pozemky parc. č. 671 a 672/44. Vzhledem k tomu, že není možné využít jižní pozemek parc. č. 657/2 je tato varianta s ohledem využití obecního pozemku parc. č. 672/45 (v katastru nemovitostí ostatní komunikací) jedinou možnou. Zákres návrhu dopravní komunikace je v souladu s řešením i v platném územním plánu po Změně č. 2, kde je ve výkresu zakreslena linie místní komunikace.

Rozšíření komunikace je navrženo bez vymezení plochy veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. V případě, že nebude ze strany vlastníka projevena vůle akceptovat navrhovaný záměr rozšíření komunikace, zůstane způsob využití dotčeného pozemku zachován ve stávajícím režimu.

Odkazovaná námitka na nevyužití pozemků parc. č. 668/3, 668/4, 668/5 a 668/8 je z pohledu realizace oproti využití nezastavitelného pozemku (v současné době v ploše plochy přírodní) fakticky vyloučena, jelikož tyto pozemky jsou v současnosti plně využity jako stavební parcely, které jsou již v rámci výstavby domů pod společným oplocením a tvoří tak zázemí rodinných domů. Jižní rozšíření, pozemku lesa, nelze využít z výše vypsáných důvodů ochrany lesa. Využití tohoto pozemku je s ohledem na striktní stanovisko orgánu státní správy lesů neprůchozí a v rámci projednání změny územního plánu tedy neprojednatelné. V rámci pozemku parc. č. 671 žádná stavba rodinného domu nestojí a proto tento pozemek nespadá do stejného režimu jako pozemky s vystavěnými rodinnými domy. Pokud by bylo možné se rozšířit na pozemky lesa (které nejsou v obecním majetku) tak by toto řešení obec mohla realizovat. V současné době to ale není možné.

K navrhovanému řešení (c, bod 41.) vypuštění komunikace Z.DS8:

navržená úprava je v souladu v souladu se stávajícím platným územním plánem po Změně č. 2, kde je pozemek parc. č. 672/8 vymezen jako zastavitelný. V tomto ohledu se v rámci projednávané změny nic nemění. Návrh přístupové komunikace je veden v souladu se stávajícím stavem v území. Návrh plochy dopravní komunikace kopíruje plochu věcného břemena chůze a jízdy, tak jak je evidována v katastru nemovitostí. Šířka této navrhované plochy odpovídá legislativnímu požadavku na nejmenší šířku veřejného prostranství pro obsluhu stavebního pozemku umožňující stavbu rodinného domu. O vypuštění ze zastavitelné plochy se přes nesouhlas vlastníka pozemku neuvažuje. V případě navrhované komunikace je v rámci projednání změny územního plánu vydáno souhlasné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny, který s tímto návrhem souhlasí. V rámci obce je žádoucí zajištění dopravních ploch zajišťující dopravní obsluhu již vymezených zastavitelných ploch. V rámci umožnění přístupu k pozemku parc. č. 672/8 neexistuje jiné prokazatelně vhodnější řešení než vedení návrh komunikace v rámci plochy věcného břemena. Co se týče ochrany vodní plochy a související přírody je návrh v souladu s požadavky orgánu ochrany přírody a krajiny. Samotný návrh možné dopravní komunikace se nachází více než požadovaných 10 od vodní plochy. Tak je zajištěna ochrana skalnaté části lomu s doprovodnou stromovou zelení.

K navrhovanému řešení (c, bod 63.) aby pozemky parc. č. 672/47, 672/44 a 672/49 případně jen pozemek parc. č.672/47 a 672/44 44, v části, který tvoří vodní plochu, byly zařazeny jako zastavitelné plochy typu BV či SV:

V rámci požadavku vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 672/47 zde ale dochází ke střetu s ochranou přírody a krajiny. V rámci jednání s orgánem ochrany přírody o návrhu změny územního plánu bylo požadováno zachování plochy skalnaté části lomu s doprovodnou stromovou zelení. V rámci ochrany lomu je požadavkem vedení zeleného pásu bez oplocení v šíři 10 m od hrany lomu. Zákaz oplocení v ploše WT je s tímto požadavkem v souladu. Podmínky plochy WT zahrnují i jiné vodní plochy a toky, u kterých je nutné zohlednit požadavky vodního zákona. Tím je také myšleno 6 m od hranice vodních toků nebo vodních ploch (požadavek zákona č. 254/2001 Sb.).

V rámci návrhu změny č. 4 se ale podmínky v oproti stávající úpravě územního plánu příliš neliší. Při převodu do jednotného standardu územních plánů jsou předchozí plochy sloučené do jedné pokrývající charakter obou ploch. Na daných pozemcích je dominantní vliv vodní plochy lomu. Od toho je odvíjeno vymezení plochy s rozdílným způsobem

využití. V rámci stávajících ploch, které jsou vymezovány na pozemcích parc. č. 672/49 a 672/44 tj. v ploše NP – ploše přírodní a VV – ploše vodní a vodohospodářské je již zakázáno oplocování těchto ploch. Nová úprava tak nijak nevybočuje od stávající úpravy. Například vodní plocha na pozemku parc. č. 672/22 je zahrnuta v rámci dominantnější funkce tj. funkcí pro trvalé bydlení.

Zatopený lom je dlouhodobě považován za významný krajinný prvek. V dané lokalitě se může lom považovat za stanoviště obojživelníků, plazů a bezobratlých. Každá stávající vodní plocha je v území mimořádně cenným prvkem. Obec Mukařov je, stejně jako řada dalších obcí na území České republiky, dlouhodobě ohrožena projevy sucha. I když lom není primárním zdrojem vody pro obecní využití, může významně sloužit jako účinný rezervoár pro zadržení vody v krajině. Svoji velikostí vodní plochy už pro obec znamená určitý významný vodní prvek v území.

Na pozemku se sice nachází drobná stavba, ale v rámci stavebního řízení ještě není znám její finální legální stav. V současné době stále není evidována v katastru nemovitostí.

Přípomínka č. 16	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	Jana Dvořáková, Tábořská 750/20, 140 00 Praha	593/3 v k.ú. Srbín
č. ev. MěÚ	510396 /2025	
Dodáno dne:	31. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

V odůvodnění návrhu změny č. 4 na str. 43 je nepravdivé tvrzení, že pozemek p.č. 593/3 je původní nivní území potoka. Z archivních katastrálních map je patrné, že pozemek nebyl nikdy údolní nivou, v celé délce i šířce výškově navazuje na pozemky s individuální bytovou zástavbou (pás s nadmořskou výškou 418 až 420 m n.v., viz státní mapy 1: 5000, odvozené, r.v. 1977, 1985, 1997). Následná výšková úprava ve středové části pozemku je zanedbatelnou, ale záměrně nadhodnocovanou realitou.

Mám zájem nadále pozemek vlastnit a užívat v souladu se zákonem, a proto nesouhlasím, aby v územním plánu bylo o pozemku uvažováno jako o veřejném prostranství, např. k umístění otevřených veřejně přístupných altánů.

Přípomínka č. 17	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	Jana Dvořáková, Tábořská 750/20, 140 00 Praha	593/3 v k.ú. Mukařov
č. ev. MěÚ	510401 /2025	
Dodáno dne:	31. 12. 2025	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Jsem vlastníkem pozemku p.č. 593/3 v KÚ Srbín obec Mukařov o rozloze 1581 m². V zamítnutí žádosti spatřuji upírání základního ústavního práva vlastnit a užívat pozemek, v souladu se zákonem. Chybným začleněním pozemku do přírodních ploch, který nemohu ani oplotit, je vyvolávána iluze „problematického pozemku“, kterého bych se měla vzdát ve prospěch obce, je tím záměrně snižována jeho hodnota.

V odůvodnění návrhu změny č. 4 na str. 43 je nepravdivé tvrzení, že pozemek p.č. 593/3 je původní nivní území potoka. Z archivních katastrálních map je patrné, že pozemek nebyl nikdy údolní nivou, v celé délce i šířce výškově navazuje na pozemky s individuální bytovou zástavbou (pás s nadmořskou výškou 418 až 420 m n.v., viz státní mapy 1: 5000, odvozené, r.v. 1977, 1985, 1997). Následná výšková úprava ve středové části pozemku je zanedbatelnou, ale záměrně

nadhodnocovanou realitou.

Mám zájem nadále pozemek vlastnit a užívat v souladu se zákonem, a proto nesouhlasím, aby v územním plánu bylo o pozemku uvažováno jako o veřejném prostranství, např. k umístění otevřených veřejně přístupných altánů.

Má žádost proto navrhovala:

1. Vyřadit pozemek v ploch VKP 134 niva údolní

Významný krajinný prvek je definován v §3, odst 1, písm. b zákona o ochraně přírody a krajiny 114/1992 Sb., v platném znění. VKP 134 je tzv. „ze zákona“ k ochraně vodního toku a údolní nivy. Údolní niva je podle výše uvedeného zákona rovinné údolní dno, aktivované při povodňovém stavu vodního toku; tvoří ji štěrkovité, písčité, hlinité nebo jílovité naplaveniny, jejichž úložné poměry často vykazují nepravidelnosti způsobené větvením toku, vznikem ostrovů, meandrů, náplavových kuželů a delt, sutí, svahových sesuvů apod ..

Podle platné územně - plánovací dokumentace (Odůvodnění ÚP Mukařov z r. 2017) je rozloha VKP 134 „Louky nad Požářem“ 3,9191 ha, tvořena vodní plochou a údolní nivou na pozemcích 598/74 část, 598/85 část, 598/149, 598/6, 598/150, 598/145, 598/10, 593/4, 593/3, 598/7, 598/123, 598/106, 598/9, 596/1, 596/2, 595/3, 595/2, 595/4, 595/1, 594/1, 594/2.

Jedná se o svěží až mírně vlhké louky s výskytem vzácných a chráněných druhů rostlin a živočichů. Navrhovaná péče o tyto pozemky spočívá v pravidelném kosení ovsíkových a psárkových luk a odstraňování posečené biomasy, nejlépe dvakrát ročně.

Hranice prvků byly upravené na základě aktuálního stavu v území, za osm let platnosti územního plánu (od r. 2017) došlo k výrazné redukci těchto prvků!

Mnou vlastněný pozemek leží sice v blízkosti Jevanského potoka, nejedná se ale o rovinné údolní dno (nivou), ale o břeh potoka, jeho výškový profil je 100 až 150 cm nad hranicí toku potoka.

Rozhodně se nejedná o mírně vlhkou louku s vzácnými a chráněnými rostlinami a živočichy vázanými na takové prostředí.

V minulosti při výstavbě RD byl na pozemek p.č.593/3 a další nelegálně odkládán výkopový materiál, předchozími vlastníky byl k zamezení černé skládky pozemek v západní části vyčištěn, vyrovnán a oplocen, protože neměli jinou možnost jak odkládání zamezit.

Požadavek, aby vyrovnání pozemku v západní části bylo odstraněno, a obnoven původní břehový reliéf navazující na východní část, považuji za nesmyslný. Údolní niva tím nevznikne. Při úpravě břehu do profilu v západní části (převýšení 50 cm mezi jižní a severní hranicí pozemku, při šíři 20 m) by pozemek byl stále na jižní hranici 80 až 100 cm nad vodotečí. Při nákladné úpravě pozemku by mohlo dojít k částečnému obnažení inženýrských sítí, vedených po hranici pozemku (voda, el. energie).

Jsem fyzická osoba a k užívání a ochraně majetku je pro mne velmi důležité mít pozemek oplocený. Žádám proto, aby pozemek p.č. 593/3 v KÚ Srbín obec Mukařov o rozloze 1581 m2 byl z plochy VKP 134 vyňat, a od údajné renaturalizace aby bylo upuštěno.

2. Nesouhlas s umístěním čističky odpadních vod na mém pozemku

Zákres umístění ČOV byl údajně nedopatřením.

Poznamenávám, že v textové části Změny ÚP č. 4 se zmiňuje možnost řešení splaškové kanalizace v dané lokalitě formou výstavby skupinové ČOV a zastupitelstvem obce jsem byla vyzvána dne 13.2.2025, abych 83% pozemku (tj. 1306 m2) darovala obci. V té souvislosti nemohu vnímat původní zákres ČOV jako omyl. Žádám proto o úpravu záznamu č. 6 ve smyslu, že v tomto bodu bylo mé žádosti vyhověno.

3. Žádost o začlenění alespoň části pozemku p.č. 583/3 do zastavitelných ploch

Ačkoliv původně zastupitelstvo obce se začleněním do ploch zastavitelných souhlasilo, dopisem ze dne 3.4.2025 mně bylo sděleno, že do zastavitelných ploch lze přidávat jen pokud je jiný pozemek stejného vlastníka ze zastavitelných ploch vyřazen nebo pokud je zastavitelnost pozemku kompenzována darováním jiného pozemku obci. Bohužel vlastním pouze jeden pozemek, kde mám zájem postavit RD s jedním bytem pro moji rodinu, proto můj návrh zastupitelé neakceptují.

Zájmy přírody jsou zástupné, druhořadé, když developersky lze zastavět i lesní pozemek VKP 67 kompenzací za

darování pozemku údolní nivy VKP 134, která darováním tento charakter ve veřejném zájmu ztratí !?

Žádám proto o přehodnocení, vzhledem k celkovému úbytku přírodních ploch v obci jde o minimální úpravu zastavitelné plochy, bez nároků na další technické požadavky - dostupnost, parkování v klidu, inženýrské sítě.

Dle § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon lze věcně související připomínky č. 8, 16 a 17 vyhodnotit společně.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

K připomínkovým bodům:

1. Změna územního plánu č. 4 pro předmětné pozemky nezakresluje významný krajinný prvek 134, který je v současnosti popsán v platném územním plánu. Významně krajinné prvky jsou v gesci orgánu ochrany a krajiny, který je na základě svých podkladů buď registruje, nebo převezme ze zákona (tím jsou například všechny lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy). Tyto plochy významně krajinných prvků byly popsány při vzniku nového územního plánu z roku 2017. Lze přisvědčit, že za danou dobu se podmínky v území na mnoha místech mohly změnit. Proto se tyto popisy a zakreslení významně krajinných prvků v rámci změny územního plánu vypouštějí. Obecně jsou všechny limity využití území, které vyplývají z jiných právních předpisů vypuštěny z výroku územního plánu. Územní plán by neměl popisovat limity využití území, protože ty patří do jiných nástrojů – do zákonných omezení, ochranných pásem, vyhlášek atd. Měl by naopak popisovat koncepci rozvoje území s určením funkčního a prostorové uspořádání území.

Pozemky i přesto nadále spadají do koridoru vodního toku a lze je tak považovat za pozemky v údolní nivě Jevanského potoka. Pokud byly v minulosti provedeny terénní úpravy, které zvedli hladinu terénu až o 150 cm nad hranici potoka (možná bez patřičného povolení) lze je i takto vymezit do ploch přírodních. To je ostatně v kontinuitě se stávající úpravou územního plánu.

Pro nejpřesnější identifikaci nivy potoka lze využít podkladů z projektu „praktické nástroje pro plánování a ochranu VKP údolní niva“ zpracovaného jako odborného podkladu nejen pro územní plánování. V tomto projektu je dané území Jevanského potoka evidováno (s ohledem na měřítko zpracování výkresu) a hodnoceno jako místo s vysokou až střední pravděpodobností výskytu nivy. Tento projekt lze v současnosti považovat za nejpřesnější podklad pro určení údolních niv v území. Územní plánování má za cíl chránit přírodní hodnoty a zajistit dlouhodobě udržitelný rozvoj obcí, proto se by k údolním nivám mělo přistupovat obezřetně.

Územní plán ani změna tohoto územního plánu nenařizuje nad rámec jiných řízení (pravděpodobně určeného stavebním úřadem) povinnosti cokoli činit nad rámec stávajícího využití. Změna územního plánu potvrzuje současný stav na podkladu katastrální mapy. Údajná nutná renatilizace nebo vymezení veřejného prostranství s plánem umístění otevřeně přístupných altánů není územním plánem nařizována.

2. Na předmětných pozemcích není zakresleno plochou ani symbolem umístění čističky odpadních vod.

3. V rámci územního plánu byl takto zařazen například pozemek parc. č. 640/5 v k.ú. Žernovka, kde byla využita směna plošného vymezení zastavitelných ploch v rámci vlastnictví jednoho majitele. Je pravdou, že v rámci ochrany zemědělského půdního fondu se postupuje s vysokou opatrností. K této zprávě orgán ochrany zemědělského půdního fondu upozornil, že lze zemědělskou půdu odejmout ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) pouze v nezbytném případě. Toto upozornění vychází z ustanovení § 4 odst. 1 zákona České národní rady č. 334/1992 Sb. Vymezování zastavitelných ploch pro bydlení ale není v rámci uváděných pozemků posuzováno k orné půdě (ZPF) ale jako s pozemky s druhem ostatní plocha. Tato plocha nenáleží do ZPF, a tudíž s ní lze nakládat v jiném režimu. Obdobně jako v rámci významně krajinného prvku 134 je i prvek 67 vypuštěn z výroku územního plánu.

Připomínka č. 18	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5	Celé správní území obce
č. ev. MěÚ	171815/2026	
Dodáno dne:	21. 4. 2026	
Obsah připomínky		

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

- A. vyjádření oprávněného investora
- B. vyjádření správce povodí

Státní podnik Povodí Vltavy obdržel dne 12.3.2026 oznámení o zahájení opakovaného sloučeného společného jednání a veřejného projednání 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 Čepce 533, 25751 Bystřice, autorizace ČKA 03228. K návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov bylo již vydáno vyjádření pod č.j. PVL 32844/2025/240-Vo dne 2.6.2025 a vyjádření pod č.j. PVL-68356/2025/240-Vo dne 2.12.2025.

Území obce bude zásobováno ze dvou zdrojů: stávající JL2 na k.ú. Babice a vodovod Region Jih. Stávající vodovod v Žernovce může zůstat zachován, ale 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. Studny pro užitkovou vodu ÚP neomezuje.

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 domovních či skupinových ČOV. Majitel bezodtoké jímky musí prokázat následnou likvidaci splašků v souladu s právními předpisy.

Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou přednostně zasakovány a pouze bezpečnostní přepady odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků. 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.

Územní plán dále řeší změnu části pozemku parc. č. 636/2 a 662/13 v k.ú. Srbín z plochy vymezené pro komunikaci na plochu pro bydlení. 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

Součástí návrhu jsou čtyři 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)

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

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 nemá k návrhu změny č. 4 územního plánu Mukařov žádné podmínky.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka je bez věcných požadavků na úpravu.

Připomínka č. 19	Autor připomínky	Vymezení dotčeného území
	Mgr. Tomáš Brůha, Chotovická 1747/1, 182 00 Praha 8	672/45, 672/44, 672/47, 672/49, 672/8, 672/64, 672/1, 672/65 a 657/2 v k.ú. Žernovka
č. ev. MěÚ	178309 /2026	
Dodáno dne:	26. 4. 2026	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

I. NÁVRH NOVÉ KOMUNIKACE Z.DS1

a) Popis stavu

1. V Návrhu ÚP je dle textové části navrhována nová komunikace, označená jako Z.DS1.
2. Dosavadní, existující komunikace je vedena přes pozemky parc. č. 672/45 (dále jen „Pozemek 672/45“), parc. č. 668/6, k.ú. Žernovka, které jsou plně ve vlastnictví obce a přes pozemek parc. č. 657/2, k.ú. Žernovka, který je ve vlastnictví České republiky (dále jen „Pozemek 657/2“). Současný stav je přiložen jako příloha č. 1 a jako příloha č. 2 je červeně vyznačena komunikace, obojí vychází z katastrální mapy, ortofoto zobrazení.
3. V rámci navrhované změny Z.DS1 je, mimo jiné, navrhováno rozšíření komunikace na pozemky parc. č. 671 a 672/44, k.ú. Žernovka, které jsou v mém vlastnictví. V rámci rozšíření komunikace je navrhováno částečné zařazení těchto pozemků do kategorie DS.

b) Nedostatky navrhovaného řešení

PORUŠENÍ ZÁSADY ROVNÉHO ZACHÁZENÍ

4. Navrhované řešení především porušuje zásadu rovného zacházení, kdy komunikace (současná i navrhovaná) prochází kolem pozemků parc. č. 668/3, 668/4, 668/5 a 668/8, k.ú. Žernovka, kde žádné zasažení do těchto pozemků navrženo není, ale je namísto toho navrženo zasažení komunikace do Pozemku 657/2. Ale u mých pozemků jako jediných je navrženo zařazení nemalé části jako DS, a nikoliv pokračování cesty po Pozemku 657/2. Pouze u mých pozemků, tak byl zvolen odlišný postup, aniž by pro to existoval jakýkoliv rozumný důvod.

NEZOHLEDNĚNÍ FAKTICKÉHO STAVU

5. Na hranici mých pozemků již desítky let stojí, stejně jako na pozemcích ostatních vlastníků, plot. Rozšíření komunikace na mé pozemky tak není fakticky možné, aniž by došlo k nucenému zbourání plotu. Naproti tomu Pozemek 657/2 ohraničen není. Dle katastrální mapy se rovněž zdá, že část komunikace na Pozemku 672/45 již částečně na Pozemek 657/2 zasahuje, viz modré tečky v příloze č. 2. Případné rozšíření komunikace na mé pozemky, namísto Pozemku 657/2 tak opět postrádá jakékoliv logické opodstatnění, neboť posouvá komunikaci do opačného směru, než kde se skutečně nachází.

6. Dále je nutné poukázat na to, že posunutí komunikace na moje pozemky, namísto Pozemku 657/2 zhoršuje jejich faktickou sjízdnost. Zhruba v místě, kde jsou v příloze č. 2 umístěny fialové tečky se nachází kopec. Posunutí komunikace směrem do mých pozemků zvýší existující zatáčku, zvýrazněnou v příloze č. 2 žlutou tečkou. V případě

námrazy je tak zvýšeno riziko nárazu v místě žluté tečky. Naproti tomu posunutí komunikace směrem na Pozemek 657/2 by fakticky existující cestu „vyrovnalo“ a existující zatáčku zmenšilo, či eliminovalo.

7. Velmi hezky je skutečný stav silnice viditelný na mapách serveru mapy.cz, které tvoří přílohu č. 3.

POCHYBNÉ ROZŠÍŘENÍ

8. Tvrzeným důvodem navrhované změny je rozšíření komunikace, nicméně z navržených změn je patrné, že rozšíření je fakticky navrhováno pouze v oblasti mých pozemků. Vedle pozemků parc. č. 668/3, 668/4, 668/5 a 668/8, k.ú. Žernovka, k žádnému rozšíření nedojde, ale současný nákras toliko reflektuje faktický stav. Je tak naprosto nepochopitelné, proč pouze vedle mých pozemků by měla být komunikace širší, když zde objektivně důvody pro rozšíření jsou nižší, neboť v dolních částech komunikace obsluhuje větší počet nemovitostí než v horních částech.

9. Obec disponuje Pozemkem 672/45, kde se komunikace nachází a je dostačující, neexistuje tak důvod pro omezení mého vlastnického práva, jako základního lidského práva garantovaného listinou základních práv a svobod, za účelem rozšíření komunikace na Pozemku 672/45. A to tím spíš, když k rozšíření dochází po cca 200 metrech, kdy již více než polovina vlastníků nemovitostí vedle nově navržené komunikace měla šanci zabočit ke svým nemovitostem.

10. Toto je patrné v příloze č. 4, která zobrazuje navrhované řešení. Je evidentní, že šířka komunikace u modrých teček je několikanásobná, proti šířce u červených teček, tj. tam kde je navrhováno zasažení do mých pozemků.

NEPŘIMĚŘENÉ ZASAŽENÍ DO SOUKROMÝCH PRÁV

11. Je důležité upozornit, že Pozemek 657/2 je navíc ve vlastnictví České republiky, jedná se tedy o pozemek ve veřejném vlastnictví, případná výstavba veřejné infrastruktury by tak měla primárně stát na takovém pozemku, a nikoliv na soukromém pozemku, kde dochází k omezení mých práv.

12. Ačkoliv jsou obec a stát právně oddělenými subjekty, jedná se v materiálním smyslu o totožný subjekt, pouze státní aparát výkon části pravomocí vertikálně delegoval v rámci decentralizace směrem dolů. Jak obec Mukařov, tak Českou republiku je však zásadně nutné považovat za totožný subjekt veřejné moci, tj. státní aparát. Je v rozporu s hodnotami našeho ústavního pořádku, jakož i mezinárodních smluv, jimiž je Česká republika vázána, pokud má obec možnost jedním směrem rozšířit komunikaci na „své“ pozemky a místo toho se rozhodne omezit soukromé vlastnictví občana a rozšířit komunikaci na jeho pozemky.

ZNEUŽITÍ PRÁVA

13. Navrhovaný postup je také zcela nepřijatelným zneužitím práva. Zařazení mých pozemků jako DS je činí v této části zcela nepoužitelnými a fakticky velmi podstatně snižuje jejich hodnotu, aniž by za to byla poskytnuta náležitá kompenzace. To je opět v rozporu s listinou základních práv a svobod.

14. Pokud obec má zájem vybudovat pozemní komunikaci na mých pozemcích, nechť využije např. postup pro jejich vyvlastnění, který v tomto případě obchází. A i pokud by k takovému potupu v budoucnu došlo, byla by následně získaná kompenzace nižší, neboť by se posuzovala hodnota pozemku zařazeného v územním plánu jako DS.

15. Navrhovaná regulace má povahu tzv. regulativního vyvlastnění, kdy sice nedochází k formálnímu odnětí vlastnického práva, avšak jeho obsah je natolik vyprázdněn, že se fakticky blíží vyvlastnění bez náhrady.

NEZBYTNOST A PŘIMĚŘENOST

16. Navrhované řešení není nezbytné, přiměřené, vhodné ani způsobilé dosáhnout zamýšleného účelu. Navrhované řešení dále nesleduje žádný veřejný zájem, ale pouze soukromý zájem.

17. Pořizovatel pak dále dostatečně nevysvětlil, jaké případně zhodnotil alternativy, a proč tyto nebyly využity. Konkrétně v případě cesty Z.DS8 není zřejmé, proč by měla vést cesta přes Pozemky NŘ, jak jsou definovány níže, kde by bylo nutné zřídít cestu v délce až stovek metrů, když stejně tak lze vést cestu přes pozemek parc. č. 672/80, 672/66 a 672/43, jak vyplývá z přílohy č. 5 zákresem modrou barvou.

c) Navrhované řešení

18. Navrhují, aby navržená komunikace Z.DS1 byla, v souladu s faktickým stavem, posunuta na Pozemek 657/2 či ponechána na Pozemku 672/45.

II. NÁVRH NOVÉ KOMUNIKACE Z.DS8 A ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.ZRN16

a) Popis stavu

19. V Návrhu ÚP je dle textové části navrhována nová komunikace, označená jako Z.DS8, která má zřejmě obsluhovat pozemek parc. č. 672/8, k.ú. Žernovka (dále jen „Pozemek 672/8“), navržený jako zastavitelná plocha BV, označená Z.ZRN16.

20. Prostory, na kterých se má nyní nacházet komunikace Z.DS8 jsou veřejné nepřístupné, oplocené a jedná se o soukromé pozemky, konkrétně pozemky parc. č. 672/65 a 672/1, k.ú. Žernovka (dále jen „Pozemky NŘ“), které vlastní pan Jan Nedvěd a paní Jaroslava Říhová a pozemek a pozemek parc. č. 672/64, k.ú. Žernovka, který vlastní MUDr. Andrea Valvodová.

b) Nedostatky navrhovaného řešení

PORUŠENÍ ZÁSADY ROVNÉHO ZACHÁZENÍ

21. V případě navrhované komunikace Z.DS8 by mělo dojít ke zřízení komunikace v blízkosti vodní plochy jen proto, aby byla zřízena komunikace k Pozemku 672/8. K tomuto pozemku v současné době žádná přístupová cesta neexistuje. Je naprosto nepřístupné a nepřijatelné, aby obec soukromé osobě zajišťovala zřízení cesty k jejímu pozemku přes pozemky dalších osob, zejména Pozemky NŘ a Pozemek 672/21, a to jednak bez zajištění jakékoliv kompenzace pro dotčené osoby, kterým je negativně zasaženo do jejich práv, a dále za využití selektivního zvýhodnění pouze některých osob.

22. S ohledem na to, že Pozemek 672/8 není veřejně přístupný, a jediná cesta k tomuto pozemku existuje přes pozemky jiných osob, kterým je tak nepřiměřeně zasaženo do jejich práv, je evidentní, že není vhodný ke zřízení nové výstavby.

23. Opakovaně jsem žádal zastupitelstvo obce, aby moje pozemky parc. č. 672/44 (dále jen „Pozemek 674/44“) a 672/47 (dále jen „Pozemek 674/47“), k.ú. Žernovka, byly zařazeny jako zastavitelné. A opakovaně mi bylo sděleno, že obec má momentálně zastavitelných pozemků dostatek. Je tak naprosto nepochopitelné, proč obec odmítá zařadit mé pozemky, které se nachází přímo u cesty, jako zastavitelné ale u paní Valvodové je ochotno zřídit cestu přes pozemky několika dalších osob, aby mohla své pozemky zastavit.

24. Situace je o to významnější, že paní Valvodová už nedaleko má vlastní rodinný dům, kde může bydlet. Konkrétně na adrese Lomová č.p. 146. Pozemek 672/8 by tak byl téměř určitě využit k investiční výstavbě, zatímco v případě mých pozemků se jedná o pozemky, které naše rodina vlastní již druhou generací a pouze kvůli současné podobně územního plánu obce je nemůžeme využít pro výstavbu jakékoliv obyvatelné nemovitosti. Tímto přístupem tedy navíc dochází ke znevýhodnění osob, které mají k obci vztah již desítky let na úkor výstavby pro osoby, které k těmto pozemkům nemají žádný citový vztah.

25. Zařazení nevhodného Pozemku 672/28 jako zastavitelného, kdy současně ostatním vlastníkům je sdělováno, že zastavitelných ploch je dostatek a nové zřizovány nebudou je nepřijatelným zvýhodňováním konkrétních osob a zaváním potenciálním nepoctivým jednáním.

26. Je naprosto nepřijatelné, aby došlo k zařazení Pozemku 672/8 do zastavitelné plochy a současně povinnému zřízení cesty, čímž se pozemek tohoto vlastníka stane MNOHONÁSOBNĚ hodnotnějším a pak došlo k omezení několika dalších osob, zejm. mě, vlastníků Pozemků NŘ. Fakticky tedy odchází k omezení práv a nemovitostí 3 osob na úkor jedné osoby, tj. vlastníka Pozemku 672/8, který je naopak zvýhodněn na úkor těchto dalších osob. Takový postup je diskriminační, selektivní a nepřiměřený.

27. Navrhované řešení je tak neekologické, nepřiměřené a nepoměrně zasahuje do práv některých osob na úkor ostatních.

ZÁJEM NA OCHRANĚ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

28. Na Pozemku 672/8 se historicky nachází tzv. třešňovka, kde jsou desítky stromů. Pozemek 672/8 je tak i svým faktickým stavem k výstavbě nevhodný, neboť by muselo dojít ke značnému kácení stromů, které svou hustotou připomínají skoro až les. Došlo by také ke ztrátě historického prvku obce, který se zde tradičně nachází již desítky let.

29. Hustota porostu je patrná na snímku v příloze č. 6.

VODNÍ PLOCHA A OPĚTOVNÉ PORUŠENÍ ZÁSADY ROVNÉHO ZACHÁZENÍ

30. Navržená komunikace Z.DS8 se nachází v blízkosti vodní plochy WT, resp. Na pozemcích, které jsou jinak zařazeny jako WT. Nastává pak absurdní situace, kdy na jednu stranu všechny pozemky sousedící s touto vodní plochou jsou zařazeny v extrémně striktním pásmu WT, které neumožňuje ani stavbu plotů! Ale zároveň na těchto pozemcích obec chce zřizovat komunikace, a to ve prospěch soukromých osob a jejich investičních možností, po kterých budou jezdit automobily, jen proto, aby mohlo na Pozemku 672/8 dojít k nové výstavbě.

NEPŘIMĚŘENÉ OMEZENÍ PRÁV

31. Pokud by došlo k realizaci komunikace v prostoru stanoveném Z.DS8, došlo by tím fakticky k zpřístupnění Pozemků NŘ a i dalších pozemků v této oblasti veřejnosti, neboť by muselo dojít k narušení oplocení kolem Pozemků NŘ, což představuje zcela nepřiměřený zásah do práv vlastníků těchto pozemků, jakož i sousedních pozemků. Vodní plocha K.WT1 by se porušením oplocení také stala volně přístupnou, což dále nepřiměřeně zasahuje do práv dotčených osob, včetně mě, aniž by tím byl sledován legitimní cíl, či existovala náležitá proporcionalita.

32. Navrhovaná regulace má opět povahu tzv. regulativního vyvlastnění, kdy sice nedochází k formálnímu odnětí vlastnického práva, avšak jeho obsah je natolik vyprázdněn, že se fakticky blíží vyvlastnění bez náhrady.

NEZBYTNOST A PŘIMĚŘENOST

33. Navrhovaná řešení není nezbytné, přiměřené, vhodné ani způsobilé dosáhnout zamýšleného účelu. Navrhované řešení dále nesleduje žádný veřejný zájem, ale pouze soukromý zájem.

34. Pořizovatel pak dále dostatečně nevysvětlil, jaké případně zhodnotil alternativy, a proč tyto nebyly využity.

c) Navrhované řešení

35. Navrhují, aby navržená komunikace Z.DS8 byla zcela vypuštěna a, je-li to nezbytné pro další výstavbu, Pozemek 672/8 vyjmut ze zastavitelné plochy, aby mohla být umožněna výstavba na více vyhovujících pozemcích.

36. Paní Valvodová sice ve svých připomínkách argumentuje legitimním očekáváním, nicméně je nutné poukázat na judikaturu Nejvyššího správního soudu, a to nikoliv pouze obecně, jak činí paní Valvodová, že ani toto legitimní očekávání není bezbřehé a nevyužije-li oprávněná osoba možnosti výstavby, může obec přistoupit k vyjmutí ze zastavitelné plochy.

III. VODNÍ PLOCHA K.WT1 A MU

a) Popis stavu

37. V Návrhu ÚP je navrhovaná vodní plocha označená jako K.WT1, mimo jiné, na mých pozemcích, a parc. č. 672/49, k.ú. Žernovka (dále jen „Pozemek 672/49“) a Pozemek 672/44, které jsou v zásadě zcela zařazeny jako WT.

38. Dále je u mého Pozemku 672/47 navrženo zařazení jako MU.

39. Na Pozemku 672/47 se nachází stavba.

40. Všechny výše uvedené pozemky jsou bývala těžební plocha.

b) Nedostatky navrhovaného řešení

NEPŘIMĚŘENÁ VELIKOST VODNÍ PLOCHY

41. Předně je naprosto nepochopitelné, proč jsou mé pozemky prakticky celé zařazeny jako vodní plocha, i když u obou je délka pevné plochy, tj. nikoliv vodní, větší než délka vodní plochy, což je patrné z příloh č. 7 až 10.

42. Výkres navrhovaného územního plánu, tak laxně zařazuje oba mé pozemky jako vodní plochu, aniž by bral v potaz faktický rozsah vodní plochy na těchto pozemcích.

43. Je také důležité poukázat na selektivní přístup, kdy u jiných lomů, např. tzv. obecní lom, jsou plochy přilehlé k lomu podstatně menší a v některých případech je existence lomu zcela opomíjena, např. lom na pozemku parc. č. 672/22, k.ú. Žernovka.

ZÁKAZ OPLOCOVÁNÍ VODNÍ PLOCHY

44. Dle územního plánu je jako nepřípustné využití plochy WT uvedeno „oplocování vodní plochy“. Tento zákaz je nepřiměřený, není náležitě odůvodněn a nesleduje legitimní cíl.

45. Nemožnost oplotit vlastní pozemek je naprosto extrémní zásah do vlastnického práva, kdy cizí osoby by se tak mohli pohybovat po mých pozemcích a odcizit můj majetek, k čemuž ostatně opakovaně došlo i přes existenci plotu, také by tyto osoby mohli spadnout do lomu, či se jinak zranit, čímž bych byl vystaven potenciální odpovědnosti. Lom je velmi hluboký a na mnoha místech jsou jeho stěny desítky metrů vysoké a voda v něm je nekvalitní a nevhodná ke koupání. Je tak naopak žádoucí, aby se cizí osoby nedostávali do blízkosti této vodní plochy.

46. Toto omezení pak ani nereflektuje skutečný stav, kdy nejen u vodní plochy K.WT1, ale i v případě dalších lomů jsou tyto zpravidla oploceny, viz opět např. tzv. obecní lom.

47. Navržená regulace je dále vnitřně rozporná a koncepčně nekonzistentní, neboť v témže území kombinuje extrémně restriktivní ochranný režim WT s umístěním dopravní infrastruktury (viz výše), což svědčí o absenci jednotné urbanistické koncepce.

FAKTICKÝ STAV ÚZEMÍ

48. Navržené řešení také nebere v potaz faktický stav území. Pozemek 672/47, Pozemek 672/44 i Pozemek 672/49 se

nachází na vytěžené ploše, která byla zpevněna pro těžební činnost a pohyb velkých strojů souvisejících s těžbou v lomu. Zejména na Pozemku 672/44 se pak nachází podstatné množství navážky z vytěženého lomu, které obsahuje například odpadky, skleněné lahve a další odpad. Jedná se o ostatní plochu, která nepodléhá žádnému způsobu ochrany nemovitosti ani není zařazena na seznam BPEJ. Ekologická hodnota těchto pozemků je tak nulová, kvalita zeminy špatná, ale naopak svou pevností jsou vhodné pro výstavbu.

49. Je také nezbytné dodat, že i samotný lom nepředstavuje přirozený vodní útvar, ale toliko umělé vytvořený útvar. Zatopený lom nelze považovat za nějakou formu zásadního prvku životního prostředí.

50. Ostatně i oplocení těchto pozemků kopíruje oplocení zastavitelných ploch a historicky se také jednalo o zastavitelné území.

51. Na Pozemku 672/47 se navíc nachází drobná stavba, která byla řádně ohlášena a zhotovena ještě před účinností územního plánu v roce 2006.

52. Uvedené pozemky rovněž tvoří souvislou vrstvu s existující výstavbou, jejich zařazení jako zastavitelných by tak rovněž odpovídalo faktickému stavu.

53. Pozemky a zejména vodní plocha, která se na nich nachází vyžadují pravidelnou údržbu. Stojaté vodní plochy vyžadují například pravidelné čištění a zároveň nabízejí potenciál pro vytvoření rozmanitého podvodního ekosystému, například cílenou výsadbou určitých druhů ryb po doporučení příslušných orgánů ochrany životního prostředí. Rovněž ostatní plochy na pozemcích vyžadují i s ohledem na svou rozlehlost pravidelnou péči. Pouze při zajištění trvalé a stabilní péče mohou pozemky dosáhnout svého ekologického potenciálu. Tuto péči však není možné pozemkům poskytnout bez pravidelné osobní přítomnosti.

54. Zařazení Pozemků do zastavitelné plochy by umožnilo vybudování stavby pro trvalé bydlení, což by následně umožnilo věnovat pozemkům náležitou péči, kterou si zaslouží a vyžadují. Navrhovatel se proto důvodně domnívá, že změnou účelového určení pozemků a potenciálně výstavbou pro rodinné bydlení by z dlouhodobého hlediska bylo naopak dosaženo vyšší úrovně ochrany životního prostředí, i minimálně tím, že by došlo ke snížení emise skleníkových plynů, které pravidelné dojíždění způsobuje.

55. Vhodné je pak na závěr podotknout i to, že k takovému řešení se kladně vyjádřil i příslušný orgán ochrany životního prostředí.

NEZBYTNOST A PŘIMĚŘENOST

56. Navrhovaná řešení není nezbytné, přiměřené, vhodné ani způsobilé dosáhnout zamýšleného účelu. Navrhované řešení rovněž není dostatečně odůvodněné.

c) Navrhované řešení

57. Navrhují, aby Pozemek 672/47, Pozemek 672/44 i Pozemek 672/49, případně jen Pozemek 672/47 a Pozemek 672/44, v části, která netvoří vodní plochu, byly zařazeny jako zastavitelné plochy typu BV či SV.

IV. DOTČENÉ POZEMKY

58. Ačkoliv jsou pozemky dotčené připomínkami patrné z textu připomínek, pro vyloučení pochybností doplňují, že území dotčené připomínkami ve smyslu § 97 odst. 2 stavebního zákona, jsou následující pozemky, parc. č.: a. 672/45, 672/44, 672/47, 672/49, 672/8, 672/64, 672/1, 672/65, 657/2.

Vyhodnocení: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka č. 19 byla upravena pouze v rozsahu aktualizace změny funkčního využití pozemku parc. č. 672/21 v k.ú. Žernovka a současně byl vypuštěn původní popis vztahující se k tomuto pozemku (body č. 17 až 20 a 31 připomínky č. 15, viz výše). Dále byly provedeny jen dílčí formulační opravy a doplnění, která nepředstavují věcně novou připomínku, která by se vztahovala k podstatné úpravě projednané na opakovaném veřejném projednání.

O) TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Rušený text:

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MUKAŘOV PO ZMĚNĚ Č. 2

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- 1. ZADAVATEL** : Obec MUKAŘOV
Příčná 11, 251 62 Mukařov
- Kraj : Středočeský (NUTS 3 CZ 020)
- Okres : Praha-východ (NUTS 4 CZ 0209)
- Obec s rozšířenou působností : Říčany
- Pověřená obec : Říčany
- Obec Mukařov : NUTS 5 CZ 0209 538523
- Správní území : katastrální území Mukařov, Srbín, Žernovka
- Rezloha : 632 ha
- Části obce : Mukařov, Srbín, Žernovka
- 2. POŘIZOVATEL** : Městský úřad Říčany
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Komenského náměstí 1619/2
251 01 Říčany
- 3. ZPRACOVATEL** : ALLCONS C.H.S. s.r.o.
projekční a inženýrská společnost
U Bulhara 1611/3, 110 00 Praha 1
- vedoucí projektant a urbanistická koncepce : ing. arch. Jaroslav Sixta
- koncepce krajiny, ÚSES : ing. Milena Morávková
- doprava : ing. Jan Špilar
- kanalizace a voda : ing. Jaroslava Víznerová
- el. energie, spoje : ing. Petr Vencl
- zemní plyn : ing. Ladislav Laštovka
- grafika a technické zpracování : p. Vladimíra Fridrichová

4. PRÁVNÍ PŘEDPISY PRO ÚP PLATNÉ V DOBĚ ZPRACOVÁNÍ ÚP:

- Právní předpisy upravující oblast územního plánování v únoru 2019:
- zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a po změně zákonem č. 225/2017 Sb.
- vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti v platném znění po změně vyhláškou č. 13/2018 Sb.
- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění po změně č. 431/2012

ČÁST 1

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

— Zastavěné území je vymezeno novým územním plánem obce Mukařov na katastrálních územích Mukařov, Srbín a Žernovka. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v úplném znění viz výkres č.1.2. Základní členění a výkres č. 1.3. Hlavní výkres. k datu 31. 5. 2022

B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

B.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

B.1.1. Strategie rozvoje obce

— Území obce Mukařova je součástí rozvojové části OB 1 příměstské oblasti hl. m. Prahy. Rozvoj obce je dlouhodobě potvrzen rozvojem obytné zástavby a menších komerčních aktivit místního a nadmístního významu.

— Zásadními strategickými cíly pro rozvoj území jsou:

- rozvoj obytné zástavby příměstského, městského a venkovského charakteru podle vhodnosti v částech území, protože území bude i nadále v centru rozvoje regionu i ČR
- doplnění rozvoje obytné zástavby rozvojem občanské vybavenosti veřejné infrastruktury i komerčního typu pro vytvoření kvalitního obytného prostředí
- maximální zachování krajinného rázu formou ochrany a rozvoje všech přírodních prvků ve volné krajině
- využití rekreačního potenciálu území a přilehlých oblastí
- podpora rozvoje území doplněním chybějící technické infrastruktury tj. hlavně kanalizace s novou čistírnou odpadních vod a centrálním zásobováním pitnou vodou, bez kterých je další rozvoj využití nemožný
- podpora rozvoje komerčních aktivit pro zlepšení ekonomického rozvoje území (daňové výtěžnosti) v různých úrovních (drobné a živnostenské podnikání, malé a střední firmy, údržba území atp.); cílem je také zvýšení počtu pracovních míst v obci a snížení vyjíždky za prací a tím také snížení nároků na dopravní zatížení
- přehodnocení vývoje zástavby v území z expanze do krajiny na intenzivní využití ploch mezi zastavěnými územími a proluk různé velikosti i včetně využití individuální rekreační zástavby pro trvalé bydlení; prostorové možnosti využití území se blíží limitnímu stavu

- vzhledem k charakteru krajiny a zástavby, intenzitě dopravy a prostorovému členění sídel nebudou v území navrhovány žádné velkoplošné výrobní a skladové areály
- vzhledem k vysokému procentu zastavění území, velkým lesním plochám a relativně malému podílu orné půdy nebude rozvíjena intenzivní zemědělská výroba ve formě velkých forem nebo areálu, která má zastoupení a možnosti rozvoje v okolních obcích
- koncepce rozvoje území se změnou č. 2 ÚP nezměnila, dochází pouze k drobným úpravám zastavitelných území a podmínek jejich využití, k úpravám tras technické a dopravní infrastruktury, nedochází k žádné expanzi zastavitelných území do krajiny

——— Limitujícím prvkem územního plánu ve smyslu funkčního využití ploch jsou pozemky s platným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením, event. evidovanou územní studií a zastavěné území obce.

B.1.2. Koncepce rozvoje území

——— Určujícími prvky rozvoje území je dosavadní rozvoj zástavby a krajinné prostředí. Správní území obce Mukařov se skládá ze tří katastrálních území k.ú. Mukařov u Řičan (č. 700321), k.ú. Srbín (č. 752967) a k.ú. Žernovka (č. 700339). Mukařov a Srbín tvoří dnes jeden urbanistický celek podél silnice I/2 a II/113, část Žernovka je samostatným sídlem odděleným od ostatní zástavby lesním porostem, spojení zajišťuje komunikace II/113. ÚP zachovává tuto koncepci zastavěných ploch.

——— Funkce většiny ploch v území je obytná a částečně rekreační, s menším podílem občanské vybavenosti a komerčních ploch (obchod, služby, drobná výroba).

——— Rozvoj území je v ÚP založen na těchto směrech rozvoje:

- 1) území patří do rozvojové OB 1 dle PÚR ČR Akt. 3 a je nutné počítat s dalším rozvojem obytné zástavby
- 2) území je součástí rekreační oblasti kolem Vyžlovky, Jevan a Louňovic a nadále bude využíváno pro rekreační účely i zvýšenou měrou
- 3) celé území má velmi dobré dopravní napojení na hl. m. Prahu a správní centrum Říčany s občanskou vybaveností včetně kultury a zdravotnictví a hlavně s velkým množstvím pracovních příležitostí
- 4) severní část tvoří lesy, které s ostatními přírodními prvky, vodotečemi a vodními nádržemi vytvářejí pěkný krajinný ráz, který je narušován neorganizovanou zástavbou

——— Původní vesnická zástavba již skoro neexistuje. Pro zachování jejich částí jsou vymezeny oblasti historické zástavby v okolí návsi Žernovka a Srbín, v Mukařově je to oblast kostela, hřbitova a fary s okolím.

——— Nová obytná zástavba je navržena jako pokračování rozvoje příměstského sídla, které již nemá charakter vesnice, ale blíží se městskému způsobu zástavby s obytnými objekty různého typu bez zemědělské činnosti.

——— Roztříštěnost zástavby je návrhem ÚP doplněna novou zástavbou ve velkých, středních a menších prolukách nebo využívá sousedních ploch zástavby vedle zastavěného území. Zástavba není rozšiřována do volných ploch krajiny, je minimalizován střet se všemi přírodními prvky (VKP, ÚSES, NRBK 66). Neorganizovanost zástavby je v ÚP řešena návrhem hierarchizace části sídel a jejich význam v území:

- Mukařov je podpořen v dalším rozvoji jako hlavní centrum správy území a hlavní centrum občanské vybavenosti.

Zástavba obytná je navržena mimo klasické RD i v zahuštěné formě (dvojdomy, řadové domy, viladomy). Zároveň je Mukařov hlavním centrem pracovních příležitostí (stávající a

nové plochy výroby, smíšené a komerční plochy). ÚP v tomto sídle využívá převodu rekreačních objektů na trvalé bydlení, aby nebylo zasahováno do volné krajiny a ZPF.

- ~~Srbín je nadále centrem příměstské zástavby ve formě rodinných domů různé intenzity zastavění s možností výstavby i viladomů a potřebné občanské vybavenosti.~~
- ~~Žernovka bude nadále hlavní oblastí bydlení v přírodě v soliterních RD s doplněním sportovních a rekreačních ploch. Částečně zde zůstává zachován vesnický charakter sídla. Nové je navrženo využití opuštěného zemědělského areálu, využitím nesmí být narušen ani krajinný ráz ani kvalitní obytné prostředí.~~

~~Pro zlepšení obytného prostředí a urbanistického řešení jsou ve všech sídlech doplněny veřejná prostranství, veřejná zeleň s dětskými hřišti a sportovními plochami. Z hlediska krajiny je doplněna izolační a ochranná zeleň~~

~~Jako zdroj pracovních příležitostí a ekologický provoz je navržena kompostárna na k.ú. Srbín včetně nového sběrného a technického dvora obce. Provoz kamenolomu Žernovka zůstává bez omezení.~~

~~V území není povolena žádná nová individuální rekreační zástavba.~~

~~Podmiňujícím činitelem rozvoje území je doplnění technické infrastruktury. ÚP jako zásadní předpoklad navrhuje řešení systému kanalizace a centrálního zásobování pitnou vodou.~~

~~Mukařov má dostatečný zdroj pitné vody a provedenou splaškovou kanalizaci včetně ČOV, mimo malé východní části, zde bude provedeno jen menší doplnění sítí.~~

~~Srbín, Žernovka a východní malá část Mukařova budou nově napojeny na zdroj pitné vody ze štolového přivaděče Želivka. Nově je navržena splašková kanalizace zakončená novou ČOV ve východní části k.ú. Srbín mimo zastavěné území.~~

~~Rozdělený systém byl v ÚP navržen z důvodu zhodnocení stávajících zdrojů a snížení investičních nákladů. Důvodem pro návrh systému dvou ČOV je nedostatečná kapacita recipientů, nelze provést pouze jednu ČOV pro celé území na jedné vodoteči.~~

~~ÚP navrhuje také systematizaci místní dopravy, podmínky rekonstrukce a doplnění tak, aby byla dostatečná a pokud možno přímá průchodnost území k centru sídla nebo v sídle. Stávající nadřazená komunikační síť I., II. a III. třídy zůstává plně zachována. Jsou upraveny některé kategorie místních komunikací a jsou vyznačeny účelové komunikace.~~

~~Atraktivnost a potenciál rozvoje území je dán také hlavně krajinným rázem správního území. Pro zachování krajinného rázu je plně respektován systém ÚSES ve formě nadregionálního biokoridoru NRBK 66, lokálního ÚSES a systému VKP. Všechny prvky těchto systémů jsou v ÚP zachovány bez narušení, jsou nově vyhodnoceny a vymezeny. Lesní plochy jsou zachovány bez jakéhokoliv zásahu, stejně jako údolní nivy potoků a vodní nádrže (včetně všech zatopených lomků) s břehovými porosty i ostatní smíšené přírodní plochy.~~

~~Průchodnost území je plně zachována, protože není povoleno oplocování pozemků v krajině a jsou zachovány všechny naučné, historické, turistické a cyklistické trasy. Pouze u cyklotrasy č. 1 došlo ke změně trasy tak, aby nebyla vedena po komunikacích II. a III. třídy.~~

~~Návrh odpovídá PÚR ČR 2019 ve znění Aktualizací č.1,2 a 3 a ZÚR SK a jejich úplné znění po 2. aktualizaci z r. 2018 a jejich zadání náplně využití rozvojové oblasti OB 1 tj. preferovat rozvoj obytné zástavby a rekreačního využití území za přiměřeného rozvoje technické a dopravní vybavenosti, rozvoje potřebné občanské vybavenosti a pracovních příležitostí v místě. Zásadní podmínkou je zachování přírodních hodnot a zachování nebo~~

~~zlepšení krajinného rázu. ÚP navrhuje vyvážený rozvoj území ve smyslu vyváženosti environmentálního, sociálního a ekonomického pilíře.~~

B.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

B.2.1. Kulturní hodnoty území

~~Všechny kulturní, architektonické a urbanistické hodnoty musí být zachovány, nesmí dojít ke zhoršení jejich stavu nevhodnými zásahy. Historická zástavba včetně kostela Nanebevzetí Panny Marie nesmí být narušena nevhodnými okolními stavbami, dostavbami nebo přestavbami objektů a musí být zachován její charakter i z dálkových pohledů s nejvyšší dominantou kostela Nanebevzetí Panny Marie.~~

Památkově chráněné objekty

~~Na území se nachází pouze jedna kulturní památka, zapsaná v ústředním seznamu kulturních památek, tj. kostel Nanebevzetí Panny Marie v severní části Mukařova, ev. číslo 38089/2-4136. V tomto smyslu je tato památka chráněna i v územním plánu včetně jejího prostředí tj. charakteru okolní zástavby a urbanizace nejbližšího okolí.~~

Urbanisticky místě významné lokality

~~V grafické části územního plánu je vytipované území (náves Srbín, Žernovka, prostor kostela Nanebevzetí Panny Marie v Mukařově), které mají být pod dohledem orgánům památkové péče. Jedná se hlavně o zachování návsi se zemědělskými usedlostmi postavenými radiálně ke středu návsi. Tyto středy původní historické zástavby a okolí kostela v Mukařově nesmí být zahušťovány další zástavbou a všechny úpravy, opravy a rekonstrukce musí zachovávat ráz okolní historické zástavby (vymezení lokalit viz výkres č. 2.2. Koordinační výkres).~~

Architektonicky hodnotné a významné objekty a celky

- ~~— Kostel Nanebevzetí Panny Marie s přilehlým hřbitovem a farou~~
- ~~— Zvoničky v Žernovce a Srbíně~~
- ~~— Křížek na kruhové křižovatce Na Budech~~
- ~~— Tyršův dům~~
- ~~— Polyfunkční domy k.ú. Srbín č.p. 300 a č.p. 279~~

~~Pro památkově chráněné objekty, urbanisticky významné objekty a architektonicky významné objekty může vypracovávat architektonickou část dokumentace jen autorizovaný architekt.~~

Archeologické hodnoty

~~Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy. Z toho vyplývá, že v případě jakýchkoliv zemních prací či zásahů do terénu je nutné záměr ohlásit archeologickému ústavu ÚA PPČ a postupovat podle nařízení vlády č. 20/1997 Sb. a zákona č. 242/1992 Sb. Jakékoliv terénní úpravy, změny využití území, stavby, inženýrské sítě a komunikace musí být odsouhlaseny příslušným pracovištěm ÚAP.~~

~~V řešeném území se nachází evidovaná „Území s archeologickými nálezy“ (UAN) typu I (prokázaná území) a typu II (předpokládaná území) označená ve výkresu 1.3. Hlavní výkres a 2.2. Koordinační výkres:~~

- ~~1. Středověké a novověké jádro vsi Mukařov UAN I (ID SAS 11563), k.ú. Mukařov u Řičan~~
- ~~2. Novověké jádro vsi Srbín UAN II (ID SAS 11560), k.ú. Srbín~~

3. ~~Žernovka UAN II (ID SAS 32827), k.ú. Žernovka~~

4. ~~Žernovka – poloha starší vsi UAN I (ID SAS 11564), k.ú. Žernovka~~

B.2.2. Civilizační hodnoty území (veřejná infrastruktura)

~~———— V celém území musí být respektovány prvky veřejné infrastruktury, které zajišťují jeho obyvatelnost a provoz nebo jeho propojení s okolím včetně regionální a nadregionální úrovně.~~

Dopravní infrastruktura

- ~~— komunikace I. třídy I/2 včetně ochranného pásma~~
- ~~— komunikace II. třídy II/113 včetně ochranného pásma~~
- ~~— komunikace III. třídy III/10172 a III/11313 včetně ochranných pásem~~
- ~~— místní a obslužné komunikace stávající a navrhované~~
- ~~— veřejné prostory stávající a navrhované~~
- ~~— dopravní plochy pro parkování stávající a navrhované~~
- ~~— turistické stezky červená, modrá a zelená~~
- ~~— naučná stezka „Po stopách kameníků“~~
- ~~— historická stezka „Mukařov – Žernovka“~~
- ~~— cyklotrasy č. 1 (včetně navrhované úpravy trasy) a č. 8218~~

Technická infrastruktura

- ~~— stávající kanalizační síť a ČOV v Mukařově~~
- ~~— nová kanalizační síť a ČOV pro část Mukařova, Srbín a Žernovku~~
- ~~— stávající vodní zdroje, úpravna vody a vodojem pro Mukařov~~
- ~~— nové zásobování pitnou vodou pro Srbín a Žernovku~~
- ~~— zásobovací síť el. energie 22 kV stávající a nové trasy~~
- ~~— zásobovací síť zemního plynu STL a její nové rozšíření~~
- ~~— sdělovací a datové rozvody stávající a nové~~
- ~~— nový sběrný a technický dvůr u ČOV~~

Občanská vybavenost

- ~~— Obecní úřad s poštou a knihovnou~~
- ~~— Základní devítiletá škola a nová přístavba~~
- ~~— Mateřská škola~~
- ~~— Alternativní školička (soukromá MŠ)~~
- ~~— Tělocvična a hřiště – TJ Sokol Mukařov~~
- ~~— Dětská hřiště v Srbíně a Žernovce~~
- ~~— Kostel Nanebevzetí Panny Marie s přilehlým hřbitovem včetně navrženého rozšíření~~
- ~~— Fara~~
- ~~— Dům požárníků v Mukařově~~
- ~~— Hasičská zbrojnice v Žernovce~~
- ~~— Arcidiecézní charita Praha (domov seniorů)~~
- ~~— Ordinace lékařů v Obecním úřadu~~

~~———— Všechny trasy a zařízení, prostory, pozemky, objekty musí být chráněny, aby se mohla obec nadále rozvíjet, nesmí dojít k žádným změnám bez souhlasu obce a dotčených orgánů státní správy. Ke zrušení nějaké části občanské vybavenosti veřejné infrastruktury nesmí dojít bez předem zajištěné odpovídající kapacity jiným způsobem.~~

B.2.3. Přírodní hodnoty

~~—— Vzhledem k vysoké zastavěnosti území musí být stávající přírodní prvky a hodnoty území plně zachovány bez dalšího narušení krajinného rázu. Přírodními hodnotami stanovenými ÚP jsou:~~

- ~~—— nadregionální biokoridor NRBK 66 „Voděraské bučiny – Vidrholec“~~
- ~~—— lokální systém ekologické stability ve formě lokálních biokoridorů (LBK) a lokálních biocenter (LBC) funkčních a navržených~~
- ~~—— významné krajinné prvky vymezené v ÚP~~
- ~~—— veškeré lesní plochy~~
- ~~—— navržené plochy zeleně ve formě zeleně izolační a ochranné (ZO), zeleně veřejné (ZV) a plochy smíšené nezastavěného území (NS)~~
- ~~—— rybník Požár včetně přilehlého mokřadu a vysoké zeleně~~
- ~~—— Kalašův lom s jezírkem (Skalka) a okolními porosty~~
- ~~—— lomová jezírka v Žernovce včetně okolních porostů~~
- ~~—— luční, mokřadní a lužní společenstva podél Louňovického a Jevanského potoka~~
- ~~—— fragmenty lesních biotopů v lesích Černý rybník, Moklina, Zájezdí~~

~~—— Všechny vyjmenované hodnoty musí být plně zachovány, nesmí do nich být zasahováno ani za náhradu.~~

~~C. URBANISTICKÁ KONCEPCE~~

~~C.1. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL~~

~~—— Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území, kdy je ponechán jako jeden celek zástavba Mukařova a Srbína, samostatná část smíšené a rekreační zástavby u Louňovického potoka a samostatné sídlo Žernovka.~~

~~—— Stávající zástavba je příměstským sídlem, kde původní vesnická zástavba je dochována pouze v částech návsi Srbína a Žernovky, které jsou obdobně jako nejstarší část Mukařova v okolí kostela Nanebevzetí Panny Marie plně respektovány a jsou vymezeny samostatně.~~

~~V těchto částech je nutné zachovat stávající urbanistické členění soukromých a veřejných prostor a dodržet architektonický ráz zástavby.~~

~~—— Zásady rozvoje pro zastavěné a zastavitelné území:~~

- ~~▣ rozvoj území využívá přednostně plochy mezi stávající zástavbou a přestavbové území a plochy přímo sousedící se stávající zástavbou~~
- ~~▣ hierarchizace stávající roztráštěnou zástavbu podle funkce v území a sídla~~
- ~~▣ je navržena organizace území sídel do menších urbanistických celků (čtvrtí) s určitým charakterem a využitím pomocí uspořádání veřejných prostor a prostranství, veřejné a ochranné zeleně~~
- ~~▣ ÚP respektuje nadřazený systém komunikací I., II. a III. třídy a navázat na něj kategorizovaný systém místních komunikací, vnitřní dopravu maximálně zklidnit~~
- ~~▣ ÚP využívá potenciálu rozvoje občanské vybavenosti podél komunikace I/2 a prostoru křižovatky s komunikací II/113, zachovává a rozvíjí centra občanské vybavenosti v Mukařově~~

- ~~☐ jsou doplněny prostory pro občanskou vybavenost včetně sportu v částech Srbín, Žernovka a rekreační oblast u Louňovického potoka~~
- ~~☐ ÚP omezuje další srůstání zástavby Mukařova a Louňovic~~
- ~~☐ je využit prostor bývalého zemědělského areálu (nyní brownfield) v Žernovce pro vznik dalších pracovních příležitostí v obci~~
- ~~☐ pro doplnění technické infrastruktury jsou navrženy technické koridory spolu s dopravními trasami~~
- ~~☐ ve vybraných částech sídel je umožněn rozvoj obytné zástavby v intenzivnější formě (dvojdomy, řadové domy, viladomy), snižuje se tak tlak na další zabírání ploch krajiny~~
- ~~☐ výška objektů a intenzita zastavění je upravena podle místa v zástavbě a vždy se snižuje a řadí směrem do volné krajiny~~
- ~~☐ vytypované části rekreační individuální zástavby je možné využít pro přestavbu na trvalé bydlení~~
- ~~☐ plochy pro výrobu, zemědělskou činnost a smíšené komerční plochy umisťovat mimo obytnou zástavbu na okraj sídel~~
- ~~☐ zásadně jsou zachovány všechny přírodní prvky i uvnitř zástavby (všechny plochy VKP včetně vodotečí a vodních ploch s břehovými porosty)~~
- ~~☐ podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem nejsou stanoveny monofunkčně, ale vícefunkčně pro různé využití, aby bylo možné přiměřené flexibilní využití jednotlivých lokalit~~

~~MUKAŘOV~~

~~———— Centrem správního území s nejhustší zástavbou a největším podílem občanské vybavenosti i prostorem pracovních příležitostí zůstává Mukařov s přilehlou částí ploch z k.ú. Srbína podél komunikace I/2 a u křižovatky s komunikací II/113.~~

~~———— Hlavní osou území je komunikace I/2, podél které je stávající a navržená občanská vybavenost, ale i drobné výrobní a skladové plochy. Protože se jedná o nejméně frekventovanější komunikaci v území, je navržena jako veřejně prospěšná stavba k rozšíření o chodníky i veřejnou zeleň. Území je vyhrazeno spíše pro komerční využití všeho druhu včetně polyfunkčních objektů. Z této komunikace (ul. Pražská a Kutnohorská) by se mohla stát hlavní ulice obce.~~

~~———— Největší veřejný prostor s občanskou vybaveností veřejné infrastruktury (školství, sportovní plochy, charita, volná plocha) je na druhé hlavní ose území — komunikace II. třídy II/113, která spojuje Mukařov a Srbín (ul. Choceradská a Školní) se Žernovkou (ul. Českobrodská). Centrum občanské vybavenosti veřejné infrastruktury je doplněno o další prostory k zastavění (MŠ, základní event. střední škola, sociální zařízení, zdravotnictví). Nově bude součástí veřejné parkoviště, ochranná a izolační zeleň a veřejné prostranství s dětským hřištěm u potoka Výmola.~~

~~———— Na tento prostor navazuje správní centrum obce u kostela Nanebevzetí Panny Marie s obecním úřadem, poštou, kanceláři, farou a okolní zástavbou, které je doplněno o veřejné prostranství, parkoviště, veřejnou zeleň v okolí přilehlého Návesního rybníku. Pro rozšíření správy obce je navržen stávající technický dvůr, který bude přemístěn k ČOV, event. část ke kompostárně mimo zastavěné a zastavitelné území obce.~~

~~———— Nová zástavba v tomto území je navržena v intenzivnější formě nejen soliterní RD, ale i dvojdomy a řadové rodinné domy nebo viladomy (bytové domy o 4—6 bytech se zahradou).~~

Největší plochou nové obytné zástavby je lokalita Bi 10 mezi zastavěným územím — plochy bydlení městského a příměstského typu. Pro trvalé bydlení jsou navrženy i plochy rekreační individuální zástavby jako přestavbové území.

— V celém území byl upřesněn rozsah ploch rekreační individuální zástavby pro převod na trvale obytnou zástavbu. V rámci změny č. 1 ÚP byly upřesněny podmínky pro tyto smíšené obytné a rekreační plochy i pro veškerou obytnou zástavbu, aby nedocházelo k nevhodnému narušení charakteru zástavby nebo nevhodnému funkčnímu využití (viz kap. F.1, F.3). Proto byly také stanoveny podmínky na úrovni regulačního plánu (viz kap. F.2).

Pro rozvoj občanské komerční vybavenosti smíšené s bydlením Sk (plochy smíšené obytné — komerční) je určena plocha SK 10.

Část nadbytečné plochy hřbitova OH je převedena na plochu pro bydlení SV (plochy obytné — venkovské).

Stávající komunikační místní síť je plně zachována a doplněna o potřebné místní komunikace s veřejnou zelení. Nové komunikace jsou zároveň navrženy jako technické koridory — společné koridory dopravy a technických sítí.

— Důležitou součástí využití území jsou stávající plochy smíšené výrobní (západ území) a nové plochy (východ zastavěného území), obě orientované k hlavní dopravní trase na komunikaci I/2 (ul. Pražská a Kutnohorská).

SRBÍN

— Srbín je největší rozvojovou plochou obce pro obytnou výstavbu. Nové plochy obytné zástavby jsou navrženy jako využití prostor mezi stávající zástavbou ve formě obytné městského a příměstského typu nebo venkovského typu v částech navazujících na volnou krajinu. Hlavní dopravní osou je komunikace II. třídy II/113, která prochází severojižním směrem od křižovatky s komunikací I/2 na Svojetice (ul. Choceradská). Podél této ulice je navržena smíšená zástavba městského typu tj. spojení bydlení a občanské vybavenosti. Část u nové kruhové křižovatky je vyhrazena pro občanskou vybavenost komerční vyšší úrovně zástavby a městského typu zástavby (včetně možnosti výstavby polyfunkčních domů). V návaznosti na historickou zástavbu je navržena nová obytná zástavba smíšená, venkovského typu.

— Východní část sídla tvoří nová obytná zástavba městského a příměstského typu ze soliterních rodinných domů. Nově doplněná zástavba tvoří výplně volných míst mezi zastavěnými plochami. Hlavně v této východní části je doplněná potřebná síť komunikací pro zprůjezdnění území, z nichž nejdůležitější východozápadní spojení obytného území mezi ulicemi Choceradská a Obecní (v Louňovicích).

———Stávající rekreační individuální zástavba u jihovýchodní hranice katastru podél Louňovického potoka nebude dále rozšiřována, část bude možné využít pro přestavbu a trvale obytné objekty stejně jako obdobná část rekreační zástavby na severozápadě k.ú. Srbín (ul. do Chobotu). Stávající polní cesta vedoucí ze Srbína z ul. Na Dolách je pro lepší spojení navržena jako místní komunikace, která zároveň umožní napojení nového prostoru kompostárny a případně technického dvora obce.

———Část zástavby Srbína, která srůstá s Mukařovem podél komunikace I/2 (ul. Kutnohorská) není rozšiřována. Objekty a plochy jsou navrženy pro využití hlavně občanskou vybaveností všeho druhu a jako prostory komerční pro podnikání.

———Nová ČOV pro Srbín, Žernovku a východní část Mukařova je navržena jižně od kom. I/2 (Kutnohorská ul.), nedaleko rybníku Požár. Stávající zástavba bude od ČOV oddělena novými smíšenými komerčními plochami. V této ploše SK 20 je možnost umístění supermarketu nebo obchodního centra.

———Na k.ú. Srbín musí zůstat plně zachováno nezastavěné území Jevanského potoka a okolí rybníku Požár s přílehlými loukami a břehovými porosty minimálně v rozsahu prvku VKP a ÚSES. Je zde možné realizovat veřejnou zeleň a pobytovou louku s dětským hřištěm a hřištěm pro míčové hry. Zásadně nesmí dojít v zastavěné části území k jakémukoliv zmenšení nebo zastavění pozemků přiléhajících k potoku nebo dokonce k zatrubnění potoka.

———Ve střední části katastru jsou navrženy přírodní prvky (vysoká, střední a nízká zeleň) jako nový biokoridor LBK 13 a LBC 8, který spojuje dva významné prvky VKP (lesík L 51 a zatopený lom Na Skalce) s Louňovickým potokem (LBK 14) a sousedním katastrem. Tento ekologicky stabilizující prvek na ZPF je současně významným krajinnotvorným prvkem.

—— Stávající zeleň a lesní porosty podél Louňovického potoka musí být plně zachovány bez jakéhokoliv dalšího zásahu do ploch PUPFL a údolní nivy potoka (VKP, ÚSES) a to bez ohledu na vlastnictví pozemků.

—— Důležitou součástí prostorového členění území a oddělení zástavby je ochranná a izolační zeleň podél zástavby, cest a po obvodu kompostárny (s bioplynovou stanicí) i kolem technického dvora obce. U rekreační zástavby K Svojeticům je tato zeleň rozšířena o pobytovou louku.

ŽERNOVKA

—— V samostatném sídle Žernovka je navrženo mimo zachování historické zástavby vzhledem k částečně vesnickému rázu sídla hlavně zástavba obytná venkovského typu částečně v již zastavěném území (jih a sever území) a částečně na jeho okraji jako navazující plochy (západ a severovýchod území).

—— Pro rozvoj území je navržena i plocha občanské vybavenosti v centru sídla u komunikace II/113 (ul. Českobrodská). Důležitým prvkem vytvoření centra obce je prostor u křižovatky s komunikací II/10172 (Českobrodská ul. — hlavní dopravní trasa), kde je navržena občanská vybavenost, veřejná zeleň a veřejné prostranství s parkovištěm, na které navazují nově navržené sportovní plochy.

—— V území je využito bývalého zemědělského areálu pro drobnou výrobu a plochy smíšeného obytného a komerčního využití jako ploch pro vytváření pracovních příležitostí. Stávající plochy kamenolomu jsou plně zachovány.

—— Na východním okraji sídla je navržena rezerva pro bydlení venkovské R-BV, ale pouze v rozsahu do 2 000 m², nesmí být zasaženo do chráněného ložiskového území kamene v lokalitě Hranice č. 0387000 k.ú. Žernovka.

~~Všechny krajinnotvorné prvky, lesní plochy a ekologické stabilizující prvky musí být plně zachovány včetně lomových jezírek bez zásahu.~~

~~C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY, ÚZEMNÍ REZERVY~~

~~Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb vychází z výkresu Základní členění území č. 1.2. a je znázorněno v Hlavním výkresu č. 1.3.~~

~~Tabulka zahrnuje všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby, i plochy nezastačené (změny kultur). Dimenzování výměr v ha a předběžné kapacity jsou pouze orientační.~~

~~Využití ploch je vymezeno a podmínky jeho využití jsou vymezeny dle § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.~~

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ÚP MUKAŘOV PO ZMĚNĚ Č. 2 ÚP**Katastrální území Mukařov**

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílkových ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny – Z / – přestavby – P
BI 10	2,11	Moklina	ZPF orná	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	2,11	12–14 RD, 1–2 obchody, objekt sociálních a zdravotních služeb, penzion	Z
SM 10	0,37	u Návesního rybníka	zastavěné území	Obytné smíšené městského typu	2,02	2–3 RD, nebo 1–2 objekty občanské vybavenosti	Z
SM 11	0,40	u Návesního rybníka	zastavěné území			3–4 RD, nebo 2 viladomy event 1–2 objekty občanské vybavenosti	P
SM 12	1,16	U Mukařova	ZPF orná, zastavěné území			9–10 RD, nebo 4–5 viladomy, event. 3–4 objekty občanské vybavenosti	Z
SV 10	1,00	U Mukařova	ZPF orná	Obytné smíšené venkovské	1,05	3–4 RD	Z
SV 11	0,05	severní část	trvalý travní porost			Z	
OV 10	0,11	u Návesního rybníka	Technická infrastruktura	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0,95	rozšíření obecního úřadu, objekt pro kulturu, spolkovou činnost, mimoškolní zájmovou činnost	Z
OV 12	0,84	severní část	ZPF orná			objekt školství, rozšíření domova seniorů a pečovatelská služba, prostory pro zdravotnictví a rehabilitaci	Z
OM 10	0,31 0,13	Moklina	ZPF orná	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,64	stravování, maloobchod, služby (cca 2 objekty)	Z
OM 11	0,10	komunikace Pražská	zastavěné území – obytné			penzion, služby, rehabilitace, zdravotnické zařízení (1 objekt)	P
OM 13	0,14	komunikace Pražská	zastavěné území – obytné			administrativa, servis, polyfunkční objekt (1 objekt)	P
OM 14	0,18	komunikace Pražská	zastavěné území – obytné			výrobní služby, řemeslná výroba (1 objekt)	P
OH 10	0,13	severní část	veřejné prostranství – veřejná zeleň	Občanské vybavení – hřbitov	0,13	rozšíření hřbitova event. umovného háje	Z
lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílkových ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny – Z / – přestavby – P

SR-10	1,03	západní část	zastavěné území – individuální rekreace	Bydlení smíšené obytné – rekreační	5,64	3-4 RD	P
SR-11	1,63	západní část	zastavěné území – individuální rekreace			4-5 RD	P
SR-12	1,52	západní část	zastavěné území – individuální rekreace			6-8 RD	P
SR-13	0,95	západní část	zastavěné území – individuální rekreace			2-3 RD	P
SR-14	0,51	Moklina	zastavěné území – individuální rekreace			4-5 RD, penzion	P
SK-10	0,44	U Mukařova	ZPF orná	Bydlení smíšené obytné – komerční	0,44		Z
DS-10	0,26	severní část	ZPF orná	Dopravní infrastruktura – parkoviště	0,26	parkování návštěvníků škol, ochranná zeleň	Z
VS-10	1,21	U Mukařova	ZPF orná, zastavěné území	Plochy smíšené výrobní	1,21	prostor a plochy pro výrobu a skladování včetně potravinářské, servis, výrobní služby	Z
PV-10	0,26	severní část	zastavěné území	Veřejná prostranství	0,57	zpevněné plochy, informační centrum, veřejné parkoviště	Z
PV-11	0,31	severní část	ZPF orná			veřejná zeleň, zpevněné plochy, dětské hřiště, veřejné parkoviště	Z

Celková zastavitelná plocha v k.ú. Mukařov:

15,02 ha

Katastrální území Srbín

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílků ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny Z / přestavby -P		
BI-20	2,05	Na pískách	ZPF-orná	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	14,04	15-16 RD, objekt veřejného stravování, služeb, malobehod	Z		
SV-P1	0,84	Na horce	Zastavěné území	Obytné smíšené venkovské	0,84	6-7 RD	Z		
BI-21	1,83	Na pískách	ZPF-orná			8-9 RD	Z		
BI-22	0,48	U Požáru	Zastavěné území, zahrady			3-4 RD	Z		
BI-23	1,72	U Požáru	ZPF-orná			8-10 RD	Z		
BI-24	1,08	U obce	zahrady			6-7 RD	Z		
BI-25	0,15	U obce	Ostatní plocha, zeleň			1 RD	Z		
BI-26	1,60	Na horce	ZPF-orná			10-12 RD, služby	Z		
BI-27	4,02	Do chobotu	ZPF-orná zahrada			30-35 RD, 25-30 RD, 1-2 objekty maloobchodu, 1-2 objekty služeb, veřejné stravování, nebo prostory pro sociální a zdravotní služby	Z		
SV-P1	0,84	Na horce	Zastavěné území			Obytné smíšené venkovské	0,84	6-7 RD	Z
BI-28	0,35	Do chobotu	ZPF Trvalý travní porost, zahrady					2-3 RD	Z
BI-30A	0,73	Buda	Trvalý travní porost	5-7 RD	Z				
BV-20	1,75	Na pískách	ZPF-orná	Bydlení v rodinných domech – venkovské	1,75	5 RD nebo 3 RD s hospodářským zázemím	Z		
SV-20	3,01	Na pískách	Všeobecně obytné, školství	Obytné smíšené venkovské	3,01	20-22 RD	Z		

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny Z /přestavby -P
SV-P1	0,84	Na-horce	Zastavěné území	Obytné-smíšené venkovské	0,84	6-7 RD	Z
SV-P2	0,31	U Mukařova	Zastavěné území	Obytné-smíšené venkovské	0,31	2 RD	Z
OV-21	0,48	Buda	Veřejná zeleň— veřejná prostranství	Občanské vybavení— veřejná infrastruktura	0,56	Dům seniorů a speciální péče	Z
OV-22	0,08	Na návsi	Zastavěná plocha			Kulturní centrum	P
OM-20	0,55	u kruhového objezdu	Zastavěné území	Občanské vybavení— komerční zařízení malá a střední	1,09	polyfunkční objekt, ubytování, stravování, maloobchod, služby (2-3 objekty)	Z
OM-21	0,27	u kruhového objezdu	Trvalý travní porost			polyfunkční objekt, ubytování, stravování, maloobchod, služby, řemeslná výroba (2-3 objekty)	Z
OM-22	0,27	Pražská	Veřejná zeleň— veřejná prostranství			polyfunkční objekt, stravování, maloobchod, služby, (1-2 objekty)	Z
OS-20	0,08	U Jevanského potoka	ZPF orná	Občanské vybavení— tělovýchovné a sportovní zařízení	0,08	dětské hřiště, hřiště pro míčovité hry, hygienické zázemí	Z
SR-20	0,15	Na pískách	zastavěné území— individuální rekreace	Bydlení smíšené obytné—rekreační	4,95	1 RD	P
SR-21	0,37	Na pískách	zastavěné území— individuální rekreace			2-3 RD	P
SR-22	0,90	Na Budech	zastavěné území— individuální rekreace			4-6 RD	P
SR-23	1,09	Do chobotu	zastavěné území— individuální rekreace			8-10 RD 6—7 RD	P
SR-24	0,58	U Požáru	zastavěné území— individuální rekreace			3-4 RD	P
SR-25	1,66	Na dolech	zastavěné území— individuální rekreace			8-12 RD 7—11 RD	P
SR-26	0,20	K Svojeticím	ZPF orná a louka			1-3 RD 1—2 RD	Z
TI-20	0,27	U Požáru	plochy smíšené nezastavěného území, plochy přírodní			Technická infrastruktura— inženýrské sítě, stavby, zařízení	0,27

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny Z/ P
VD-20	0,25	V-Chobotě	výroba a skladování zemědělská výroba	Výroba a skladování drobná a řemeslná výroba	0,25	malovýroba, řemeslná výroba a služby (2 objekty)	Z
SK-20	1,00	U-Požáru	plochy smíšené nezastavěného území	Smíšené obytné a komerční	1,00	1 RD, 3-4 objekty maloobchodu a servisů, parkoviště	Z
VZ-20	1,43	U-habříku	ZPF orná	Výroba a skladování zemědělská výroba (kompostárna)	1,43	zemědělská výroba, kompostárna, zemědělské sklady	Z
PV-20	0,24	U-habříku	Občanské vybavení komerční zařízení malá a střední	Veřejná prostranství	0,44	veřejná zeleň, zpevněné plochy, hygienické zařízení, veřejné parkoviště	Z
PV-21a,b	0,20	Do-Chobotu	ZPF orná			dětské hřiště, veřejná zeleň, zpevněné plochy	Z
DS-4	0,35	Do-Chobotu	ZPF orná	Veřejná komunikace	0,54	účelová komunikace pro přístup k pozemkům	Z
DS-5	0,19	k TI-20 – ČOV a SK-20 spojnice ulice Kutnohorská a U-Požáru	ZPF trvalý travní porost	Veřejná komunikace		místní komunikace, mostek přes Jevanský potok	Z

Celková zastavitelná plocha v k.ú. Srbín:

30,56 ha

Katastrální území Žernovka

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílečích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny – Z / přestavby – P
BI-31	1,41	Zájezdí	zastavěné území	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	6,48	8-10 RD	Z
BI-32	0,30	Zájezdí	zastavěné území			2-3 RD	Z
BI-33	0,74	Moklina	zastavěné území			6 RD	Z
BI-35	2,15	U tří kop	ZPF orná, zahrady			12-13 RD, 1 objekt malobchodu a služeb, administrativa	Z
BI-36	1,14	V Horkách	plochy smíšené nezastavěného území			5-6 RD, penzion	Z
BI-37	0,65	V Horkách	ZPF orná			1 RD	Z
BV-30	4,13	V Horkách	ZPF orná	Bydlení v rodinných domech – venkovské	7,04	20-21 RD s hospodářským zázemím, nebo 25-30 RD	Z
BV-31	1,60	Horka	zastavěné území			8-10 RD s hospodářským zázemím, nebo 12-14 RD	Z
BV-32	0,87	severní část	zastavěné území			3-4 RD s hospodářským zázemím, nebo 5-6 RD	Z
BV-33	0,41	Hranice	zastavěné území			2-3 RD s hospodářským zázemím, nebo 3-4 RD	Z
SV-30	0,45	U tří kop	ZPF orná	Obytné smíšené venkovské	1,67	3 RD	Z
SV-31	0,51	U tří kop	zastavěné území			4 RD	Z
SV-32	0,61	U tří kop	ZPF orná			2-3 RD	Z
SV-P3	0,28	Horka	Zastavěné území	Obytné smíšené venkovské	0,28	2 RD	Z
lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílečích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny – Z / přestavby – P

OM-30	0,15	při komunikaci II. třídy	zastavěné území	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,15	maloobchod, služby, výrobní a nevýrobní polyfunkční objekt (1-2 objekty)	Z
OS-30	0,96	Zájezdí	ZPF orná, zeleň soukromá a vyhrazená	Občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení	0,96	hřiště pro míčové hry, tenis, zázemí sportu, občerstvení, zeleň, dětské hřiště	Z
SK-30	1,17	severní část	zastavěné území – zemědělský areál	Smíšené obytné a komerční	1,17	1-2 RD, 1-2 objekty nerušící výroby, 1-2 objekty služeb, parkoviště	P
SR-30	0,74	U tří kop	zastavěné území – individuální rekreace	Bydlení smíšené obytné – rekreační	0,74	4-6 RD	P
VD-30	0,74	severní část	zastavěné území – zemědělský areál	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	0,74	řemeslná a drobná výroba, služby, zemědělská výroba bez živočišné výroby (5-6 objektů)	P
PV-30	0,27	Českobrodská	ZPF orná			veřejná zeleň, zpevněné plochy, veřejné parkoviště, informační centrum	Z
PV-31	0,16	Horka	zastavěné území	Veřejná prostranství	0,54	dětské hřiště, veřejná zeleň, zpevněné plochy	Z
PV-32	0,11	V Horkách	ZPF orná			dětské hřiště, veřejná zeleň, hygienické zázemí	Z

Celková zastavitelná plocha v k.ú. Žernovka:

20,39 ha

Vymezení nezastavitelných ploch ÚP MUKAŘOV PO ZMĚNĚ Č. 2 ÚP

Katastrální území Mukařov

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílečích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny – Z / přestavby – P
ZV-10	0,57	U Návesního rybníka	trvalý travní porost, zastavitelné území	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (v zastavěném a zastavitelném území)	0,57	veřejný park, dětské hřiště, vodní plocha, městský mobiiliář, informační systém, cyklostezka	Z
ZO-10	0,51	U Mukařova	ZPF-orná	ZeLeň ochranná a izolační	1,30	zeLeň krajinná – oddělení zástavby od krajiny, zeLeň liniová podél stávající cesty	Z
ZO-11	0,70	severní část	ZPF-orná			zeLeň ochranná a izolační – oddělení zástavby a lesa, zeLeň břehová liniová podél vodoteče	Z

Celková nezastavitelná plocha v k.ú. Mukařov:**1,87 ha****Katastrální území Srbín**

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílečích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny – Z / přestavby – P
ZV-21	0,91	Pod Budami	ZPF-orná	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (v zastavěném a zastavitelném území)	0,91	veřejná zeleň, pěší cesty, hygienické zázemí, altán	Z
ZO-20	0,69	U obce	ZPF-orná	ZeLeň ochranná a izolační	6,23	zeLeň krajinná, oddělení zástavby od krajiny	Z
ZO-24	2,03	Na pískách	ZPF-orná			zeLeň krajinná, oddělení zástavby od krajiny, pěší cesta	Z
ZO-22	3,51	Na viničkách	ZPF-orná			zeLeň krajinná, oddělení zemědělských ploch od krajiny, zeLeň liniová podél cesty	Z
NP-20	6,82	U habříku	ZPF-orná	Plochy přírodní	6,82	nové plochy biokoridoru LBK-13	Z
NS-L20	0,38	Na viničkách	ZPF-orná, TTP	Plochy smíšené nezastavěného území – pobytové louky	0,38	Pobytová louka	Z

Celková nezastavitelná plocha v k.ú. Srbín:**14,34 ha**

-

Katastrální území Žernovka

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny – Z / přestavby – P
ZV-30	0,17	Zájezdí	ZPF orná	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (v zastavěném a zastavitelném území)	1,10	stromořadí s keřovou podsadbou a pěší cestou	Z
ZV-31	0,55	U tří kop	ZPF orná, zastavěné území zahrad			střední a vysoká zeleň ve skupinkách nebo stromořadí a pěší cesta	Z
ZV-32	0,26	U tří kop	ZPF orná, zastavěné území			doplňková skupinová zeleň lesního charakteru	Z
ZV-33	0,12	u silnice II/113	ZPF orná			zeleň střední a vysoká, stromořadí podél cesty a skupina za křížkem	Z
ZO-30	1,21	U tří kop	ZPF orná	Zeleň ochranná a izolační	2,99	zeleň krajinná oddělení zástavby od krajiny	Z
ZO-31	0,46	severní část				zeleň krajinná a ochranná, oddělení zástavby od lesa v pásmu 30 m	Z
ZO-33	1,32	V Horkách					
NSpl-30	0,28	Zájezdí	ZPF orná	Plochy smíšené nezastavěného území – pobytové louky	0,28	plochy přírodní a lesní v pásmu lesa	Z
NP-30	0,08	Zájezdí	zastavěné území	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní	0,08	doplňení plochy VKP 116	Z

Celková nezastavitelná plocha v k.ú. Žernovka:**4,45 ha**

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb vychází z výkresu Základní členění území č. 1.2. a je znázorněno v Hlavním výkresu č. 1.3.

Tabulka zahrnuje všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby, i plochy nezastavěné. Dimenzování výměr v ha a předběžné kapacity jsou pouze orientační.

Využití ploch je vymezeno a podmínky jeho využití jsou vymezeny dle § 4 až § 19. vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

REZERVY PO ZMĚNĚ Č. 2 ÚP

ÚP stanovuje rezervy pro rozvoj obytné zástavby a občanské vybavenosti, které mohou být využity až po vyčerpání všech navrhovaných ploch, přičemž není stanoveno pořadí čerpání rezerv.

k.ú. Žernovka

Bydlení v rodinných domech — R — Bi 2 — Zájezdí (1,78 ha)
—městské a příměstské

Občanská vybavenost — R — OM — Zájezdí (0,74 ha)

—komerční zařízení střední a malé

Bydlení v rodinných domech — R — BV — Hranice, ul. V Zahradách (0,2 ha)
—venkovské

k.ú. Mukařov

Bydlení v rodinných domech — R — Bi 3 — Na Moklině (2,11 ha)

—městské a příměstské

C.3. NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP zachovává stávající plochy zeleně v zastavěném území včetně veřejné zeleně a stávající segregací krajinné zeleně, která odděluje sídelní a krajinné prostory. Nově jsou doplněny plochy izolační a ochranné zeleně podél komunikací a zeleně veřejných prostor.

*Druhy sídelní zeleně***a) ZV — Veřejná prostranství — veřejná zeleň**

Plochy veřejné zeleně budou zakládány a udržovány jako jednoduchá parková zeleň se střední a vysokou zelení obvyklých druhů v území. Veřejná zeleň bude doplněna i v nových ulicích — veřejných prostorech hlavně jako stromořadí a travní porost.

k.ú. Mukařov u Říčan

ZV 10 — U návesního rybníka — plocha vyčleněná pro park

OH 10 — Plocha pro rozšíření hřbitova a veřejnou zeleň u kostela Nanebevzetí Panny Marie

k.ú. Srbín

ZV 20 — Na Pískách — doplnění pásu zeleně podél nové komunikace a u Jevanského potoka mezi ul. Na Dolách a Na Pískách

ZV 21 — Pod Budou — plocha pro veřejné prostranství a zeleň s pobytovou plochou a dětským hřištěm u Jevanského potoka (ul. U Požáru)

NSL 20 — Nová pobytová louka se sportovním využitím Na Viničkách u stávající rekreační oblasti

k.ú. Žernovka

ZV 30 — Zájezdí — rozšíření pásu zeleně podél komunikace Českobrodská

ZV 31 — U tří kop — plocha clony zeleně na křižovatce ulice Českobrodská a Doubecká

ZV 32 — U tří kop — doprovodná zeleň podél ulice Horka

ZV 33 — U silnice II/113 — doprovodná a izolační zeleň v ul. U památníku (oddělení od hlavní komunikace)

b) ~~PV – Veřejná prostranství~~

~~Plochy veřejných prostranství mimo další využití bude tvořit vždy minimálně z 50 % veřejná zeleň.~~

k.ú. Mukařov u Říčan

~~PV 10 – Veřejné prostranství jižně od obecního úřadu s parkovištěm (ul. Příčná)~~

~~PV 11 – Nové veřejné prostranství u občanské vybavenosti ul. U Zelené cesty se shromažďovací plochou~~

k.ú. Srbín

~~PV 20 – Rozšíření veřejného prostranství u občanské vybavenosti v ul. Na Dolech~~

~~PV 21 – Nové veřejné prostranství u obytné zástavby u ul. Do chobotu s dětským hřištěm~~

k.ú. Žernovka

~~PV 30 – Nové veřejné prostranství na křižovatce ulic Českobrodská a Louňovická s parkovištěm~~

~~PV 31 – Nové veřejné prostranství s dětským hřištěm mezi ul. Horka a lomovým jezírkem~~

~~PV 32 – Nové veřejné prostranství mezi lesem a obytnou zástavbou se sportovními plochami v Horkách~~

c) ~~Veřejná zeleň ve veřejných prostorech (ulice)~~

~~Ve všech veřejných prostorech, tj. stávajících ulicích musí být zachována stávající zeleň. Při rekonstrukcích a úpravách stávajících komunikací musí být vždy navržena veřejná zeleň (parametry viz část D.1. Dopravní infrastruktura). Nové je navrženo stromořadí podél ul. Doubecká v Žernovce.~~

Druhová skladba výsadby

~~U sídelní zeleně mohou být domácí druhy dřevin zastoupeny z 30 až 50 % a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny u městské zeleně by měly být převážně kosterní, což jsou dlouhověké dřeviny, které dobře odolávají extrémním situacím (např. sucho, velké mrazy atp.). Druhovou skladbu dřevin vždy nutno přizpůsobit charakteru lokality.~~

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA***D.1.1. Silniční doprava**Silnice I. třídy*

~~ÚP zachovává nadřazenou dopravní trasu dle ZÚR SK komunikací I. třídy I/2 Praha – Kutná Hora jako hlavní dopravní napojení na správní centrum Říčany a napojení na hl. m. Prahu přes silnici II/101 na dálnici D1 (exit 12) a Pražský okruh R1. Z důvodu vysoké četnosti dopravy na této komunikaci je nutné doplnit obousměrně chodníky podél této~~

komunikace, upravit křižovatky (poloměry komunikací, rozhledové vzdálenosti, značení přechodů atp.).

~~———— Komunikace I/2 zůstane hlavní přístupovou silnicí do obce, ale také hlavní tranzitní komunikací OPR Říčany, i když velmi silně zatěžuje obec hlukem a imisemi.~~

Silnice II. třídy

~~———— V ÚP je plně zachovává komunikace II. třídy II/113 Český Brod — Mukařov —~~

~~Ondřejov — Chocerady jako regionální napojení obcí ve Středočeském kraji a zároveň působí jako hlavní sběrná komunikace v obci. Protože je komunikace dopravně vytížená a prochází středem všech sídel (Žernovka, Mukařov, Srbín), jsou navrženy úpravy komunikace.~~

Silnice III. třídy

~~———— Komunikační systém silnic III. třídy je nutné plně zachovat, napojení obce na okolí a zároveň v sídlech působí částečně jako sběrné komunikace. Komunikace III. třídy:~~

~~III/11313 — Mukařov — Babice~~

~~III/11314 — Mukařov — Srbín — Tehovec~~

~~III/10172 — Doubek — Žernovka — Mukařov — Louňovice~~

Úpravy komunikací I. II. a III. třídy

~~———— Průběh komunikací zůstane beze změn včetně kruhové křižovatky komunikací I/2 a II/113. Úpravy jsou navrženy v okolí vozovek z důvodu bezpečnosti a pohybu pěších (viz výkres č. 1.4. Doprava):~~

~~DS 1 — úpravy podél komunikace I/2:~~

~~Chodníky v šířce 2,1 m (min. 1,5 m), oboustranné, úprava křižovatek, značení a vjezdů, pokud to šířka veřejného prostoru neumožňuje, je tato úprava nutná i za cenu zásahu do přilehlých pozemků. Pokud to šířka veřejného prostoru umožňuje, musí být součástí liniová izolace zeleň. Doplnit přechody pro pěší a event. semaforey.~~

~~DS 2 — úpravy podél komunikace II/113 (DS 2/1 a DS 2/2):~~

~~Chodníky o minimální šířce 1,5 m, oboustranné, úprava křižovatek, značení a vjezdů, pokud to šířka veřejného prostoru neumožňuje, je tato úprava nutná i za~~

~~cenu zásahu do přilehlých pozemků. Pokud to šířka veřejného prostoru umožňuje, musí být součástí liniová izolační zeleň. Doplnit přechody pro pěší a event. semaforey.~~

~~DS 3 — úpravy podél komunikací III. třídy:~~

~~Chodníky o minimální šířce 1,5 m, alespoň jednostranné, úprava křižovatek, značení a vjezdů. Pokud to šířka veřejného prostoru neumožňuje, je tato úprava nutná i za cenu zásahu do přilehlých pozemků. Pokud to šířka veřejného prostoru umožňuje, musí být součástí prostoru liniová izolační zeleň alespoň jednostranně. V části úprav DS 3/1 je nutné provést chodníky postupně oboustranné, protože v ulici je škola a školka (ul. U zelené cesty). V části DS 3/2 a DS 3/3 postačí v nezastavěné území pouze jednostranný chodník.~~

~~— V plochách liniové zeleně se nepovoluje ukládání inženýrských sítí, aby byla umožněna výsadba střední a vysoké zeleně.~~

Místní komunikace

~~— Nově zastavitelné plochy využívají napojení na stávající místní komunikace, v ÚP nejsou navrženy žádné nové sjezdy a nájezdy na komunikace II. a III. třídy mimo vjezdu na plochu Ti 20 — ČOV.~~

~~— Nové a stávající rekonstruované komunikace budou řešeny jako místní obslužné kategorie C2 a C3, v případě menších lokalit nebo okrajových území v kategorii D1 se sníženou návrhovou rychlostí na 30 km/hod.~~

- ~~V kategorii C2 o šíři 12 m bude řešena místní komunikace mezi jednotlivými částmi sídla:

 - 1,5 m chodník
 - 6,0 m (2 x 3,0 m) jízdní pruh
 - 3,0 m pás zeleně
 - 1,5 m chodník
 Mimo zastavitelné a zastavěné území bude komunikace doplněna zelení ochrannou a izolační.~~
- ~~V kategorii C3 o šíři 10,5 m nebo 10,0 m budou řešeny příjezdové komunikace k novým zastavitelným lokalitám a hlavní průjezdné komunikace těmito lokalitami v šířkovém uspořádání:

 - a) šířka 10,5 m
 - 1,5 m chodník
 - 5,0 m (2 x 2,5 m) jízdní pruh
 - 2,5 m pás zeleně (bez inženýrských sítí)
 - 1,5 m chodník
 - b) šířka 10,0 m
 - 2,0 m chodník
 - 5,0 m (2 x 2,5 m) jízdní pruh
 - 3,0 m pás zeleně (bez inženýrských sítí)~~

~~Pokud budou upravovány stávající komunikace, budou provedeny v kategorii D o šířce minimálně 8,0 m s jednostranným chodníkem.~~

- ~~V kategorii D o šíři 8 m budou řešeny nové obytné lokality (zastavitelné území) a úpravy všech stávajících komunikací včetně rekreační zástavby v šířkovém uspořádání:

 - 4,5 m (2 x 2,25 m) jízdní pruh
 - jednostranný nebo vystřídáný pás zeleně šířky min. 2,0 m se stromy (bez inženýrských sítí)
 - maximální vzdálenost zpomalovacích prvků v dopravním prostoru je 50 m~~
- ~~V kategorii účelových komunikací se stanovuje minimální šířka 6,5 m (obousměrné) nebo 4,5 m (jednosměrné). Nestanovuje se minimální plocha zeleně u stávajících ani nových účelových komunikací. Stávající účelové komunikace mohou být ponechány beze změn, pokud vyhovují podmínkám bezpečnosti provozu.~~

~~Pro stávající komunikace – ulice v zastavěném území platí v případě rekonstrukcí a úprav hlavně požadavky na zvýšení bezpečnosti, průjezdnosti a zachování nebo doplnění městské zeleně. V žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojížděnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci. Pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky.~~

~~— V ulicích K památníku, Za mlýnem, K Rybníčku a v lokalitě Bi 35 (Žernovka) je navržena třída komunikace D z důvodu nízké četnosti provozu, ale i stávajícím šířkám ulic mezi objekty a místním směrovým a výškovým omezením. Nově jsou navrženy prodloužení a trasování ulic V Zahradách, Lomová, spojnice ul. Macešková a Za Brodem (úprava průjezdnosti, zrušení otáčecího místa), nová místní komunikace z ul. Písecké pro obytnou zástavbu v ploše Bi 21. Nejdůležitější z nových částí komunikací je propojení DS 5 ul. Kutnohorské a ul. U Požáru, které zároveň umožňuje příjezd k ČOV (Ti 20).~~

~~— V plochách liniové zeleně musí být ukládány inženýrské sítě tak, aby byla umožněna výsadba střední a vysoké zeleně.~~

~~Rekonstrukce a úpravy místních komunikací musí být přednostně prováděny jako dvoupruhové, obousměrné v minimální šířce 5,0 m vozovky.~~

~~Z veřejných komunikací je vyloučena stávající odbočka z ul. Na Budech ke stávající zástavbě (podél plochy SR 20 – Srbín na východní straně). Nově je navržena komunikace z ul. Do Chobotu jako veřejná účelová přístupová cesta DS 4 ke stávajícím pozemkům (mezi plochami Bi 27 a VD).~~

~~V řešeném území jsou rozlišeny místní a účelové komunikace. Do kategorie účelové komunikace jsou zařazeny změnou č. 2 ÚP tyto ulice na pozemcích:~~

~~k.ú. Mukařov – Charitní – 717/12~~

~~k.ú. Srbín – Na Budech (jen ulička Šmíd – parcela RD 648/23
V údolí – 551/4
Ve svahu – 1021/1 (od 1021/3 po 469)
Nad Požárem – 557/8, 9, 10, 559/12 a 559/14~~

~~k.ú. Žernovka – K Hájence – 598/20
U Třešňovky – 672/34 a 672/37
Za Mlýnem – 825/4 a 825/1
Ke Starému lisu – 665/6 a 665/12~~

~~Změnou č. 2 ÚP jsou zařazeny jako místní komunikace ulice:~~

~~– k. ú. Mukařov: Dubová, K Dubině, Pod Hrází, U Výmoly, Na Ladech
– k. ú. Srbín: Lomená, Krátká, Nad obcí, Nad Rafandou, Na Konci, Slepá
– k. ú. Žernovka: Do Průhonu, K Zahradám~~

~~Změnou č. 2 ÚP byly upraveny trasy komunikací:~~

~~– k. ú. Mukařov: – ul. U Dlouhé louky (úprava trasy dle stavu území)
– byly upraveny nové trasy mezi komunikacemi K bytovkám a Do chobotu (plochy BI 30A a OV 21), jak část místní komunikace, tak pěší cesta. (Změna dle nové parcelace).
– k. ú. Srbín: – úprava trasy nové komunikace – z ul. U Požáru včetně mostku přes Jevanský potok k ČOV a napojení na ul. Kutnohorskou (zpřesněné podklady od obce)
– byly zrušena cesta z ul. Na Budech do plochy SR 23 (dle požadavků obce a občanů)
– k. ú. Žernovka: – úprava navrhované komunikace pro plochy BV 30 a SV a její zařazení do veřejně prospěšných staveb jako – nová komunikace – z ul. Černokostelecká do plochy BI 33 byla převedena z návrhu do – stavu dle skutečnosti.~~

Dopravní zařízení

~~– ÚP navrhuje nové přemostění Louňovického potoka v ul. U Požáru. Stávající brod je z hlediska provozu automobilů, cyklistů i pěších nevyhovující a proto je navržen nový most.~~

~~– Pro příjezd z komunikace I/2 (ul. Kutnohorské) přímo do východní obytné části Srbína (bez průjezdu sídlem) a zároveň jako trasa technických sítí k ČOV je navržen nový most přes Jevanský potok.~~

D.1.2. Doprava v klidu

~~– Pro viladomy se stanovuje povinnost vybudovat 1 odstavné stání na byt do 60 m², 2 odstavná stání pro byt nad 60 m² na vlastním pozemku a min. 1 parkovací místo na vlastním pozemku. V nových lokalitách musí být navíc ve veřejném prostoru zřízeny alespoň 2 odstavná místa pro návštěvníky ve veřejném prostoru.~~

——— Parkování vozidel v navržené obytné výstavbě se stanovuje na minimálně 2 stání na pozemku 1 RD (rodinného domu), pokud má RD jeden byt. Na každý další byt je nutné doplnit 1 stání na vlastním pozemku. Zároveň musí být na vlastním pozemku alespoň 1 parkovací místo pro návštěvníky. Tento počet stání platí i pro přestavby individuálních rekreačních objektů na trvale obytné objekty. Parkovací stání pro návštěvy mohou být řešeny navíc na obytné ulici, min. 1 parkovací stání na 4 RD. Ve stávající zástavbě je nutné upravit a doplnit parkovací místa dle možností.

——— Parkování u nových zařízení občanské vybavenosti všeho druhu musí být zajištěno na pozemku stavby nebo investora. Počet bude určen v souladu s platnou legislativou.

——— Pro plochy výroby, výrobních služeb, servisů a dalších podnikatelských aktivit musí být vždy zajištěn počet odstavných a parkovacích stání na vlastním pozemku, počet bude určen v souladu s platnou legislativou.

——— Stávající parkoviště u obecního úřadu musí být plně zachováno, může být zvětšeno na dvojnásobek. Pro území škol a novou občanskou vybavenost je navrženo nové veřejné parkoviště na nároží ulic Školní a U Zelené cesty (DS 10).

D.1.3. Hromadná doprava

——— Autobusová doprava je součástí příměstského systému Ropid. V území je umožněno zajištění autobusů do všech sídel správního území.

——— Územím projíždí 9 autobusových linek. Autobusových zastávek je ve správním území celkem 7, z toho 3 v Mukařově, 2 v Žernovce a 2 ve Srbině. Zastávky jsou dostupné v zastavěném a zastavitelném území skoro všude z docházkové vzdálenosti do 500 m. Autobusovou dopravou je nejen dobře dostupná Praha (s přímým napojením na metro C), ale i Říčany jako správní centrum a menší a střední sídla v okolí (Kostelec nad Černými Lesy, Uhlířské Janovice, Český Brod, Kutná Hora).

——— Při dojíždění do Prahy je možné využít zvláště při dopravě do centra Prahy i železniční trať č. 221 Praha – Benešov přes autobusovou linku č. 282 428 z Říčan a přes linku č. 282 489 z Stránčic. Vzhledem ke stálému nárůstu automobilové dopravy je nutné tuto alternativu zachovat a podporovat.

——— Území má zatím vyhovující hromadnou dopravu ve formě dostatečného počtu linek s vhodnými trasami a koncovými zastávkami. Při rozvoji lze předpokládat potřebu navýšení četnosti spojů.

D.1.4. Cykloturistické a turistické trasy

——— Stávající rekreační využití území ÚP plně zachovává včetně naučné a historické stezky. Hlavní změnou je úprava cykloturistické trasy č. 1.

——— Rozvoj těchto rekreačních a turistických možností je v ÚP doplněn možnostmi staveb hromadného ubytování, veřejného stravování a ostatní občanské vybavenosti.

Stávající cykloturistické trasy zůstanou plně zachovány:

č. 1 ——— Praha – Kutná Hora – Čáslav – Hlinsko (trasa 1. třídy č. 1 KČT Pražská trasa), která prochází od Babic přes Mukařov a Žernovku do Štíhlíc po komunikacích III/1113 a II/113. Dle aktualizovaného cyklogenerelu Středočeského kraje je v ÚP navržena nová trasa (jako EUROVELO N.4) z Babic do Žernovky a dále do Štíhlíc po lesních a místních cestách, takže se vyhne nejen komunikacím II. a III. třídy.

~~č. 0022 — Žernovka — Louňovice — Klokočná — Mnichovice (trasa IV. třídy), která začíná v Žernovce, přechází jižním směrem do Louňovic a jen krátkým úsekem prochází na jihu k.ú. Srbína po komunikaci III/10172~~

~~č. 8218 — Strašín — Mukařov — Tehovec — Svojetice (trasa IV. třídy), prochází pouze zastavěné území Kácova a Srbína, vede po místních komunikacích a v Srbíně po komunikaci III/11314~~

Turistické stezky a naučné stezky, musí být plně zachovány:

~~Modrá — Říčany — Mukařov — Louňovice — Voděradské bučiny — Sázava, vede lesy Mukařova přes jeho zastavěné území a Louňovice do Voděradských Bučin a dále do Jevan~~

~~Červená — Úvaly — Žernovka — Louňovice — Jevany, vede východní částí lesů na k.ú. Žernovka~~

~~Žlutá — Škvorec — Doubek — Babičky — Mukařov — Srbín, vede lesy v severozápadní části Mukařova přes lesy a zastavěné území do Louňovic~~

~~Zelená — V Zašově — Babičky — Žernovka — Vyžlovka, vede přes zastavěné území a lesy Žernovky do Louňovic~~

Naučná stezka „Po stopách kameníků“

~~— na území se nachází část trasy dokumentující práci v kamenných lomech a práci kameníků, vede z Mukařova na Žernovku a na Srbín, okruh pokračuje přes Louňovice zpět do Srbína~~

Historická stezka „Mukařov — Žernovka“

~~— je vedena podél komunikace od kostela Nanebevzetí Panny Marie podél komunikace II/113 samostatnou stezkou pro pěší (i s kočárky) a cyklisty do centra Žernovky (k hotelu)~~

~~— Vzhledem k uskutečněným aktivitám v rámci různých programů pro rozvoj turistiky a rekreace nenavrhuje územní plán další turistické, cyklistické nebo jiné aktivity, mimo doplnění odbočky pěší cesty (dnes pole) z naučné stezky „Po stopách kameníků“ k zatopenému lomu „Na Skalce“ — viz DP 1 — výkres č. 1.4. Doprava.~~

D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.2.1. Pitná voda

~~— Pitná voda bude sloužit pro krytí potřeby vody pro obyvatele, občanskou vybavenost a vyšší vybavenost na území obce. Dále bude sloužit pro požární zabezpečení obce.~~

~~— Předpokládané nárůsty spotřeby vody:~~

~~k.ú. Mukařov ————— 44,93 m³ / den~~

~~k.ú. Srbín ————— 66,57 m³ / den~~

~~k.ú. Žernovka ————— 43,26 m³ / den~~

~~celkem ————— 154,76 m³ / den~~

~~— Území obce bude zásobováno ze dvou zdrojů:~~

~~a) stávající JL2 na k.ú. Babice~~

~~b) vodovod Region Jih~~

~~a) Pro zásobování Mukařova a části Srbína bude nadále sloužit stávající vodovod napojený na vrt JL2 a úpravnu vody.~~

~~Odběry vody z vrtu lze zvýšit až na povolené množství tj. 60 225 m³/rok. Úpravnu vody bude nutno intenzifikovat a zajistit odpovídající tlakové poměry v rozšířené síti v obci.~~

~~Okolo vrtu je nutno stanovit pásmo hygienické ochrany a oplocení.~~

~~Vodovod Mukařov (vrt JL2) nebude propojen s vodovodem Region Jih. Rozdělení sítě bude provedeno u kruhové křižovatky na Kutnohorské ulici.~~

~~b) Části Srbín, Žernovka a část Mukařova, kde potřeba vody nebude pokryta ze stávajícího vrtu, budou napojeny na nový vodovod, který bude vybudován v rámci vodovodu Region Jih. (18 obcí)~~

~~Hlavní trasa přivaděče DN 150, 110 je již vybudována z vodojemu Za obcí ve Svojeticích ulicí Choceradskou, z které odbočuje ulicí Na Pískách do ul. U Požáru, překračuje Jevanský potok v ul. Písecká. Dále je prováděna trasa hlavního řadu podél ulice Kutnohorské, ze které odbočí severním směrem podél odvodňovacího příkopu do ul. Na Moklině. Žernovka bude připojena ul. Louňovickou, kde přivaděč končí a pokračuje jako hlavní řad, povede dále ul. Dubeckou, z které bude pokračovat ul. Horka až skoro na hranice katastru sousedních Babie.~~

~~Navazující vodovodní síť je budována jako částečně větevná a částečně zokruhovaná v profilech DN 80 až 110 navržené tak, aby byly pokryty potřeby všech nemovitostí a zároveň vodovodní síť sloužila ve všech částech jako požární vodovod.~~

~~Změnou č. 1 ÚP byly doplněny vodovodní řady v ul. Modřínové, Severní, Dubové, Na Moklině, propojení ul. Macešková a Za Brodem, Kutnohorská. Byla upravena trasa přivaděče Region Jih v ul. Kutnohorské a propojení do ul. Na Moklině..~~

~~Stávající nemovitosti budou v Srbíně, části Mukařova a Žernovce napojeny uličními řady a jednotlivými přípojkami. Pro nové nemovitosti je napojení na centrální rozvod pitné vody povinné kromě výrobních ploch, které mohou být napojeny pouze se souhlasem obce při dostatečné kapacitě.~~

~~Stávající vodovod v Žernovce může zůstat zachován, ale bude sloužit pouze pro zásobování užitkovou vodou.~~

~~Nový vodovod pitné vody a stávající vodovod užitkové vody nesmí být nikde propojen (ani v jednotlivých nemovitostech).~~

~~Nové vodovodní řady pro novou zástavbu, budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách. Před napojením nových ploch je nutno posoudit kapacitu stávajících rozvodných řadů v ulicích.~~

~~Odběr požární vody pro vnější zásah bude zajištěn z veřejného vodovodu přes požární hydranty, které jsou osazeny na vodovodních řadech. Při rozšiřování zásobní sítě budou na nových řadech osazovány požární hydranty po 200 m.~~

~~Dále zůstane zdrojem požární vody pro Mukařov a Srbín rybníky Návesní a Požár, pro Žernovku zatopené lomy.~~

D.2.2. Odkanalizování území a čištění odpadních vod

Splaškové odpadní vody

~~Odkanalizování splaškových vod bude provedeno ve dvou okruzích:~~

~~a) Stávající síť v Mukařově (mimo východní část)~~

~~V Mukařově je vybudována síť jednotné kanalizace. S ohledem na konfiguraci terénu v celé obci je systém proveden jako kombinace gravitačních a tlakových stok. Odpadní vody jsou přiváděny na ČOV Mukařov, která je umístěna na severozápadním okraji obce~~

~~těsně za hranicí k.ú. Mukařov, na k.ú. Babice. Recipientem pro ČOV je Výmola. ČOV je intenzifikována na stávající kapacitu 1120 EO.~~

~~Stávající systém odvádění a čištění odpadních vod v Mukařově je vyhovující. Kapacita ČOV je téměř vyčerpána z hlediska látkového i hydraulického zatížení. Neumožňuje další připojování většího množství producentů odpadních vod.~~

~~b) Nová síť v Srbíně, Žernovce a východní části Mukařova~~

~~V této části území bude nová oddílná splašková kanalizace. Vzhledem k morfologii terénu bude kanalizace opět provedena jako kombinovaný gravitační a tlakový systém v Srbíně a východní části Mukařova, v Žernovce bude provedena jako tlaková, vzhledem k přečerpávání na ČOV. Z části Srbína bude do ČOV přivedena shybkou pod Jevanským potokem. Sídlo Žernovka musí být napojeno na společnou ČOV, ve vlastním k.ú. Žernovka není žádný kapacitně dostatečný recipient.~~

~~Ve všech sídlech byly upřesněny a doplněny trasy kanalizace. Zároveň je upraveno zastavitelné území pro ČOV – Ti 20 a příjezdová silnice DS 5 z ul. Kutnohorské. Nově dle zaměření je určena trasa odvodu dešťových vod z oblasti severně od Kutnohorské ul. kolem ČOV do rybníku Požár. Trasu tvoří otevřený příkop, který je zároveň hlavním melioračním zařízením.~~

~~Nová ČOV pro Srbín, Žernovku a východní část Mukařova je umístěna v nejnižší části území severně od rybníku Požár. Její kapacita je ekvivalentní k počtu obyvatel, počítá se s napojením občanské vybavenosti, veřejné infrastruktury i komerční vybavenosti i výrobních ploch. Je navržena kapacita nové ČOV na 4 000 EO (2 čisticí linky po 2 000 EO).~~

~~Změnou č. 2 ÚP budou upraveny trasy a propojení řadů kanalizace z důvodu podrobnějšího zaměření území a na základě podrobnější dokumentace takto:~~

~~Tlaková kanalizace: — nové trasy v odbočce z Pražské ul. (Mukařov), v odbočce ze Škoské ul. (Mukařov), jihovýchodní okraj zástavby Žernovka
— prodloužení trasy v ul. Na Moklině (Mukařov), doplnění řadů v ploše B1 35 (Žernovka)
— propojení řadů v ul. Na Moklině — ul. Kutnohorskou (Mukařov), ul. U požáru (Srbín), mezi ul. Kameníků a V Průhoně /Žernovka)
— změna trasy výtlaku na ČOV přes Jevanský potok (Srbín)
— úprava trasy v ul. Horka (Žernovka), v ul. K rybníčku (Žernovka)
— změna trasy gravitační na tlakovou v ul. Kopretinová~~

~~Gravitační kanalizace: — propojení větví v ul. Pampelišková (Srbín)
— doplnění trasy v ul. Do chobotu (Srbín)~~

~~Nově byly Změnou č. 1 ÚP doplněny trasy kanalizace v ul. Modřínová, Severní, Dubová, Na Moklině, propojení ul. Za Brodem a Macešková. V souvislosti s upřesněním řešení ČOV byly upraveny trasy kanalizačních sběračů z Mukařova, Žernovky a Srbína. Nově je zaústěna odtoková gravitační kanalizace vyčištěných vod z ČOV do Jevanského potoka před jeho vtokem do rybníku Požár.~~

~~Technologie ČOV musí být navržena tak, aby jakost čištění odpadních vod vypouštěných do vodoteče byla v souladu s platnými předpisy.~~

Požadované znečištění na odtoku:

~~zákon 229/2007 Sb. — příloha 4~~

~~Koncentrační hodnoty limitní:~~

	„p“	„m“
BSK ₅	25 mg/l	50 mg/l
CHSK	120 mg/l	170 mg/l
NL	30 mg/l	60 mg/l
N-NH ₄	15 mg/l	40 mg/l

Minimální účinnost čištění:

BSK ₅	85 %
CHSK	75 %
N-NH ₄	60 %
P	70 %

~~Uvedení nové ČOV do provozu je podmínkou pro napojení dalších producentů splaškových vod na splaškovou kanalizaci. Po uvedení nové ČOV do provozu budou zrušeny malé čistírny v Srbíně a splaškové vody ze Srbína budou napojeny na tuto novou ČOV. Stávající ČOV mohou být využity jako přečerpací stanice (ČSOV).~~

~~Nové větve splaškové kanalizace, které budou odvádět splaškové vody z nové zástavby, budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách. U nových staveb nesmí být do kanalizace vypouštěny dešťové vody.~~

~~Ochranné pásmo ČOV bude minimálně 25 m od stavby.~~

Dešťové vody

~~Stávající systém odvodu dešťových vod v Mukařově (mimo části jednotné kanalizace), Srbíně a Žernovce jednotlivými větvemi dešťové kanalizace bude zachován.~~

~~Dešťová kanalizace ve všech třech sídlech je dokumentována v ÚP ve výkresu č. 1.5. Zároveň je v ÚP doplněna svodnice dešťových vod od Kutnohorské ulice do Jevanského potoka na k.ú. Srbín (na východním okraji zástavby u plochy SK 20). Je upřesněna trasa otevřeného příkopu jako hlavního melioračního zařízení z plochy severně od Kutnohorské ulice (Na Mokřině, k.ú. Mukařov) až do rybníku Požár, který zároveň slouží pro odvod povrchových srážkových vod z této oblasti.~~

~~Dešťová kanalizace je v oblasti Mukařova provozována jako jednotná kanalizace, v Srbíně a Žernovce je to oddílná dešťová kanalizace a částečně otevřené příkopy a strouhy.~~

~~Změnou č. 2 ÚP je zrušena trasa v ul. K Rybníčku a nahrazuje se novou trasou přes p.č. 822/8, 612/3, 612/6, 612/7 (Žernovka)~~

~~V nové zástavbě budou dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých nemovitostí zasakovány na vlastních pozemcích. Na základě negativních výsledků hydrogeologického průzkumu a zasakování dešťových vod mohou být dešťové vody ze zástavby svedeny do dešťové kanalizace a pak zasakovány ve vhodnější lokalitě nebo zaústěny do vodních toků.~~

~~Nové komunikace v lokalitách nové výstavby budou odvodněny buď příkopovým nebo zatrubněným vedením podél okrajů komunikací. Podle možnosti budou zasakovány do terénu, svedeny do vodotečí nebo zaústěny do stávajících dešťových stok. V případě zaústění do vodoteče nebo zasakování budou na kanalizacích ze zpevněných ploch a komunikací vyšších tříd než místních osazeny odlučovače ropných látek.~~

D.2.3. Elektrická energie

Napájecí soustava

~~Stávající zásobování správního území elektrickou energií z linek 22 kV zůstane zachováno. Síť těchto linek je použitelná i pro budoucí napájení se zvýšením odběru el. energie.~~

Energetická bilance

V obci osazené transformační stanice pokrývají požadavky na odběr elektrické energie pro původní stav zástavby katastru obce Mukařov.

S rozvojem zástavby a následným rozšířením zájmové oblasti obce je vytvořen předpoklad pro zajištění zásobování elektrickou energií v rozšířené zájmové oblasti rozšířením a posílením sítí 22kV, rozšíření počtu a rekonstrukcí TS včetně následného rozšíření sítí NN do 1kV ve vlastním území obce.

Dle pravidel pro elektrizační soustavu je uvažováno s kategorií bytového fondu „B“, kdy elektrická energie se využívá pro osvětlení, domácí elektrické spotřebiče a vaření. Vytápění a ohřev vody je na plyn. U rodinných domů je uvažován předpokládaný výpočtový příkon 12kW/RD.

S ohledem na smíšený charakter osídlení nelze rozlišovat byty trvale obydlené a rekreační objekty. Využití elektrické energie v rekreačních objektech je nutno uvažovat ve stejném rozsahu jako v domech trvale obydlených (s ohledem na zatížení ve špičkách).

Při návrhu energetické bilance je nutné uvažovat i s nárůstem spotřeb elektrické energie ve stávající zástavbě.

Nárůst spotřeby el. energie:

k.ú. Mukařov	1 712 kW
k.ú. Srbín	2 088 kW
k.ú. Žernovka	1 678 kW
celkem	5 478 kW

Přehled stávajících a navrhovaných transformačních stanic

* Stávající TS:

-TS3	stávající, výkon transformátoru neznámý
-TS4	stávající, výkon transformátoru neznámý
-TS7	stávající, výkon transformátoru neznámý
-TS 25	stávající, výkon transformátoru neznámý
-TS 26	stávající, výkon transformátoru neznámý
-TS 27	stávající, výkon transformátoru neznámý

* Stávající TS upravované:

-TS1	stávající, výkon trafa neznámý – navýšení o 41kVA – z vývodu připojit lokalitu BI36 a PV32
-TS2	stávající, výkon trafa neznámý – rekonstrukce na požadovaný nárůst výkonu 246kVA – z vývodu připojit lokalitu OS30, BI32, BI33, PV30, OM30, BI31 a BV33
-TS5	stávající, výkon trafa neznámý – rekonstrukce na požadovaný nárůst výkonu 405kVA – z vývodu připojit lokalitu BI20, SR20 a SR21
-TS6	stávající, výkon trafa neznámý – rekonstrukce na požadovaný nárůst výkonu 136kVA – z vývodu připojit lokalitu BI26 a VD20
-TS8	stávající, výkon trafa neznámý – rekonstrukce na požadovaný nárůst výkonu 412kVA – z vývodu připojit lokalitu BI28, SR22, SR23, OM20 a OM21

- ~~TS9~~ stávající, výkon trafo neznámý rekonstrukce na požadovaný nárůst výkonu 320kVA
z vývodu připojit lokalitu OM11 – OM14
- ~~TS10~~ stávající, výkon trafo neznámý rekonstrukce na požadovaný nárůst výkonu 32kVA
z vývodu připojit lokalitu SR14
- ~~TS11~~ stávající, výkon trafo neznámý rekonstrukce na požadovaný nárůst výkonu 101kVA
z vývodu připojit lokalitu, OV12, PV11
- ~~TS12~~ stávající, výkon trafo neznámý rekonstrukce na požadovaný nárůst výkonu 357kVA
z vývodu připojit lokalitu SM11, OV10 a SM10
- ~~TS13~~ stávající, výkon trafo neznámý rekonstrukce na požadovaný nárůst výkonu 131kVA
z vývodu připojit lokalitu SR10, SR11, SR12 a SR13
- ~~TS 19~~ stávající, výkon trafo neznámý rekonstrukce na požadovaný nárůst 1x400kVA
z vývodu připojit lokalitu BI24, BI25, BV20, SV20 a PV20

* Nové TS:

- ~~TS14 v lok. BI35~~ nové trafo 1x400kVA
z vývodu připojit lokalitu BI35, SR30
- ~~TS15 při lok.VD30~~ nové trafo 1x630kVA
z vývodu připojit lokalitu VD30
- ~~TS16 při lok.BV30~~ nové trafo 1x400kVA
z vývodu připojit lokalitu BV32, BV31, SV31, SV30 a BV30
- ~~TS17 při lok.SK30~~ nové trafo 1x250kVA
z vývodu připojit lokalitu SV32 a SK30
- ~~TS18 při lok.VZ20~~ nové trafo 1x400kVA
z vývodu připojit lokalitu SR25 a VZ20
- ~~TS21 při lok.BI21~~ nové trafo 1x400kVA
z vývodu připojit lokalitu BI21, BI22, BI23, SR24 a OS22
- ~~TS22 při lok.SK20~~ nové trafo 1x630kVA
z vývodu připojit lokalitu TI20 a SK20
- ~~TS23 při lok.BI10~~ nové trafo 1x400kVA
z vývodu připojit lokalitu BI10 a OM10
- ~~TS24 při lok.SM12~~ nové trafo 1x1000kVA
z vývodu připojit lokalitu SM12, VS10 a SV10 a SK 10
- ~~TS25 při lok.BI27~~ nové trafo 1x630kVA
z vývodu připojit lokalitu BI27

Přeložka napájecí soustavy 22kV

* Přeložka venkovního vedení 22kV – Žernovka.

Přeložka začíná u TS2. Venkovní vedení vn přes lokalitu PV30, ZV31 a OM30 bude zrušeno a nahrazeno kabelovým vedením vn v zemi podél těchto lokalit při komunikaci.

* Přeložka venkovního vedení 22kV – Žernovka.

Přeložka začíná u lokality SV30. Venkovní vedení vn přes lokalitu SV30, BV30 a PV30 bude zrušeno a nahrazeno kabelovým vedením vn v zemi podél těchto lokalit při komunikaci a zároveň bude sloužit jako přívodní vedení pro TS16. Přeložka končí nad lokalitou PV32.

* Přeložka venkovního vedení 22kV – Mukařov

~~Přeložka začíná u lokality BI10. Venkovní vedení vn přes lokalitu BI10 bude zrušeno a nahrazeno kabelovým vedením vn v zemi podél této lokality při komunikaci a zároveň bude sloužit jako přívodní vedení vn pro TS23.~~

~~*Přeložka venkovního vedení 22kV — Mukařov~~

~~Přeložka začíná u lokality SV10 ve směru k lokalitě SM12. Venkovní vedení přes lokalitu SV10 bude zrušeno a nahrazeno kabelovým vedením vn v zemi v trase podél hranice lokality SV10.~~

~~*Přeložka venkovního vedení 22kV — Srbín~~

~~Přeložka začíná u lokality SV20. Do trasy venkovního vedení vn v lokalitě SV20 bude postavena nová TS19. Venkovní vedení vn mezi TS19 a TS5 bude zrušeno a nahrazeno kabelovým vedením vn v zemi v trase podél lokality SV20 při komunikaci. Podél komunikace bude také nově tímto kabelovým vedením (odbočkou) připojena TS4. Její stávající venkovní přípojka bude zrušena.~~

~~*Přeložka venkovního vedení 22kV — Srbín (pouze doporučená)~~

~~Přeložka začíná u lokality BI27. Do trasy venkovního vedení vn bude postavena TS28. Přes lokalitu BI27 bude venkovní vedení vn zrušeno a nahrazeno kabelovým vedením vn, které bude vycházet z TS 28 v zemi podél místních komunikací ke stávající TS7 (V Chobotě), která tak bude nově připojena na vn.~~

~~Venkovní vedení v lokalitě BI27 bude dále pokračovat přes stávající zástavbu až k TS5 jako přívodní vedení. TS8 bude nově připojena kabelovým vedením vn v zemi v trase podél lokality BI29 při komunikaci odbočkou vn kabelu k TS28.~~

Silnoproudé rozvody NN

~~———— Nové rozvody el. proudu z trafostanic budou vždy vedeny v zemi. Pokud bude prováděna rekonstrukce a doplnění stávajících sítí v zastavěném území, musí být vždy kabely uloženy do země. Nadále se nepřipouští žádné vrchní (vzdušné) vedení jakéhokoliv napětí.~~

Veřejné osvětlení

~~———— Veřejné osvětlení v obci Mukařov je provedeno podél místních a hlavních komunikací prostřednictvím výbojkových svítidel. Rozvody pro VO jsou provedeny jak venkovním vedením tak i zemním kabelem. Pro veřejné osvětlení jsou využity sloupy venkovního vedení NN a to i pro uchycení svítidel VO. Ovládání je řešeno centrálním způsobem.~~

~~———— Nové části veřejného osvětlení budou doplňovány postupně dle zastavovaného území. Při jejich návrhu musí být využívány energetické zdroje s minimální spotřebou a ekologicky šetrné.~~

D.2.4. — Zemní plyn

—— Všechna tři sídla řešeného území (Mukařov, Srbín, Žernovka) jsou v současnosti prakticky úplně plynofikovány přivaděčem d 225 z Babic.

—— Nárůst odběru počítá s plynofikací zástavby všech funkčních druhů (obytná zástavba, občanská vybavenost, výrobní plochy, komerční plochy všeho typu).

—— Potřebné nové kapacity:

území	bydlení	ostatní	celkem
k.ú. Mukařov	65 m ³ /hod.	8 m ³ /hod.	73 m ³ /hod.
k.ú. Srbín	175 m ³ /hod.	11 m ³ /hod.	186 m ³ /hod.
k.ú. Žernovka	98 m ³ /hod.	4 m ³ /hod.	102 m ³ /hod.
celkem	338 m ³ /hod.	23 m ³ /hod.	361 m ³ /hod.
redukováný odběr plynu S_{max}	564 m ³ /hod.	90 m ³ /hod.	654 m ³ /hod.

—— Celková bilance území je:

správní území Mukařov	bydlení		ostatní	
	stav	nové	stav	nové
	738	338	15	23
součet	1 076 m ³ /hod.		38 m ³ /hod.	
redukováný odběr plynu S_{max}	1 523 m ³ /hod.			

—— Kapacita přivaděče zemního plynu a možnost je dostatečně pokryta (dle RWE Distribuce), protože i při naplnění všech zastavitelných ploch zůstane rezerva 38 % na straně dodávky i při 100 % kapacitě.

—— Všechny nové řady budou provedeny jako rozšíření stávajících STL Plynovodů

novými potrubními rozvody z potrubí LPE s minimální dimenzí d 63.

D.2.5. — Alternativní zdroje

—— Vzhledem k zastavěnosti území a krajinnému rázu nejsou v území povoleny plošné fotovoltaické zdroje v krajině. Ze stejného důvodu nejsou povoleny v území ani větrné elektrárny, protože by vytvořily nevhodnou dominantu v území a nevhodnou konstrukční dominantu stávajícímu kostelu Nanebevzetí Panny Marie v Mukařově.

—— Malé zdroje ve formě fotovoltaických nebo teplovodních panelů mohou být využity u zástavby v sídlech (střechy), ve vybraných oblastech historické zástavby (viz výkres 2.2. Koordinační výkres) musí být vydáno souhlasné stanovisko Národního památkového ústavu.

~~—— Alternativní zdroje ve formě tepelných čerpadel všech druhů geologických vrtů nebo uložení do země nejsou ÚP regulovány, jejich využití se řídí platnou legislativou.~~

~~—— Technická zařízení alternativních zdrojů musí být vždy umístěna mimo veřejná prostranství, veřejné prostory a veřejné plochy zeleně.~~

~~D.2.6. Sdělovací a datové sítě~~

~~—— Stávající telekomunikační a datová síť bude plně zachována včetně tras dálkových připojení tj. dálkový optický kabel a dálkový metalický kabel.~~

~~—— V obci je vybudována telefonní síť převážně zemními kabely napojená na stávající místní ústřednu. Stávající i nové datové a sdělovací sítě budou vždy ukládány do země včetně přípojek účastnických stanic. Při rekonstrukcích, opravách nebo zkapacitnění sítě budou postupně ukládány do země stávající venkovní rozvody.~~

~~—— Pro další připojení nových zastavitelných lokalit bude třeba realizovat rozšíření místní sítě (Telefónica O2) do těchto oblastí na základě požadavků jednotlivých uživatelů:~~

- ~~a) Podmínkou pro další rozvoj sítí je rekonstrukce a zkapacitnění stávající ústředny na minimálně dvojnásobek stávající kapacity.~~
- ~~b) Vzhledem ke vzrůstajícím nárokům se navrhuje nové rozšíření všech sdělovacích a datových sítí optickými kabely v zemi.~~
- ~~c) Možný je samozřejmě také přenos vzduchem jako doplnění kapacity přenosu dat hlavně ve stávající zástavbě. V současné době nahrazuje přenos vzduchem zkapacitnění stávajících datových sítí i nové rozvody, které zajišťuje společnost „Komunitní síť Mnichovice“ nyní KOSMONET. Technická zařízení této sítě nesmí být umístována na objektech historické zástavby (viz výkres 2.2. Koordinační výkres).~~

~~—— Stávající radioreléová stanice (stožár) mobilního operátora Telefónica O2 na hranici zástavby Mukařova zůstane zachována. Protože těsně na severní hranici k.ú. je další stožárová radioreléová stanice, je území dostatečně technicky vybaveno pro přenos sítě mobilních operátorů a nepovoluje se výstavba dalších stožárů (vysílačů, odražečů atp.).~~

~~—— V obci je vybudován místní rozhlas a v další zástavbě musí být doplňován jako prostředek systému ochrany obyvatelstva. Navrhuje se jako u stávající zástavby umístění na stožáry veřejného osvětlení.~~

~~D.2.7. Nakládání s odpady~~

~~—— Nakládání s odpady bude prováděno nadále podle platné vyhlášky obce o odpadech č. 1/2007 v úplném znění. Dle této vyhlášky bude obec zajišťovat sběr a odvoz odpadu takto:~~

- ~~● směsný odpad — sběrné nádoby (každý objekt) a kontejnery~~
- ~~● separovaná odpad — kontejnery na tříděný odpad na určených místech v sídlech~~
- ~~● objemný odpad — kontejnery a stanoviště dle termínů vyhlášených obcí~~
- ~~● nebezpečný odpad — kontejnery a stanoviště dle termínů vyhlášených obcí~~
- ~~● ostatní využitelný odpad — odkládá se ve sběrnách nebo výkupnách surovin~~
- ~~● kovový odpad — minimálně 1 x ročně organizuje obec~~
- ~~● biologický odpad — občané jsou povinni kompostovat nebo ukládat do velkoobjemových kontejnerů~~
- ~~● stavební odpad — velkoobjemové kontejnery k dispozici na žádost nebo vlastní likvidace do recyklačních zařízení nebo na řízenou skládku~~
- ~~● odpady z ČOV — zajištění odvozu a likvidace odbornou firmou~~

~~—— ÚP navrhuje nový sběrný dvůr jako součást prostoru nové ČOV na k.ú. Srbín. Zde bude také možné odkládat průběžně nebezpečný, objemný, kovový a ostatní využitelný odpad, případně větší množství separovaného odpadu.~~

~~—— Biologický odpad bude po vybudování svážen do nově vybudované kompostárny s bioplynovou stanicí na k.ú. Srbín.~~

~~—— V územních studiích musí být dle výběru lokality obcí určeno místo na kontejnery pro separovaný odpad.~~

~~—— Veškerá likvidace a odvoz odpadu bude prováděna odbornou firmou (oprávněnou osobou).~~

D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

D.3.1. Občanská vybavenost veřejné infrastruktury

—— Stávající občanská vybavenost veřejné infrastruktury zůstane plně zachována včetně sportovních ploch ve všech sídlech.

—— ÚP doplňuje občanskou vybavenost hlavně v centru správy území v Mukařově, částečně v Srbíně a Žernovce.

—— rozšíření obecního úřadu na ploše stávajícího sběrného a technického dvora obce (OV 10)

—— umístění sběrného dvora na ploše ČOV (Ti 20) event. i technického dvora

—— umístění technického dvora obce u nové kompostárny (VZ 20)

—— rozšíření ZŠ (OV)

—— nové školské zařízení s možností umístění sociálního zařízení (OV 12)

—— nové sportovní plochy (OS 30)

—— nová rekreační a pobytová louka (NS-L 20)

—— rozšíření plochy hřbitova (OH 10)

—— rozšíření kapacity domova seniorů (OV)

—— Občanská vybavenost veřejné infrastruktury OV může být umístována i v plochách občanské vybavenosti komerční OM ve formě samostatných menších objektů nebo jako součást polyfunkčních domů (prostory pro vzdělávání a mimoškolní činnost, sociální péči včetně domova seniorů, zdravotní služby, kulturu).

—— Plocha OV 11 byla převedena po realizaci stavby MŠ do zastavěných ploch a to včetně chodníků, parkoviště a veřejné zeleně. Zároveň byly v podmínkách využití plochy zrušeny limity maximální velikosti ploch objektů pro lepší možnost využití stávajících pozemků pro OV.

—— Byla doplněna plocha využití pro kulturní centrum v Srbíně (parcela č. 65/1 st. Ul. Do ehobotu. Pro zvýšení ploch občanské vybavenosti veřejné infrastruktury byla změněna plocha bydlení BI 29 na rozšířenou plochu OV 21.

D.3.2. Veřejná prostranství

—— Součástí občanské vybavenosti veřejné infrastruktury jsou také všechna veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně s možností umístění dětských hřišť, případně zpevněných

~~ploch, městského mobiliáře, informačních systémů, hygienického zařízení a ve vybraných lokalitách hřiště pro míčové hry nebo veřejné parkoviště.~~

~~———— Plně zachována zůstávají stávající veřejná prostranství tj. prostor Kostela Nanebevzetí Panny Marie se hřbitovem a okolním prostorem v Mukařově, původní historická náves v Srbíně a prostor dětského hřiště včetně požární zbrojnice s okolní zeleně v Žernovce, kde zůstává zachován i prostor okolo rybníku včetně veřejné zeleně.~~

~~———— Nové veřejné prostory PV:~~

~~k.ú. Mukařov:~~

~~PV 10 — rozšíření veřejného prostoru u obecního úřadu a spojení s veřejnou zelení ZV 10~~

~~PV 11 — nový veřejný prostor mezi plochami občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ, domov seniorů) spojený s prostorem ochranné zeleně (ZO 11)~~

~~k.ú. Srbín:~~

~~PV 20 — rozšíření prostoru na jihu Srbína mezi občanskou vybaveností (OM), dětským hřištěm (OS) a veřejnou zelení (ZV)~~

~~PV 21 — nový prostor mezi stávající obytnou zástavbou (Bi) a plánovanou obytnou zástavbou (Bi 27)~~

~~ZV 20 — veřejná zeleň Na Pískách~~

~~ZV 21 — veřejná zeleň Pod Budami~~

~~k.ú. Žernovka:~~

~~PV 30 — nový veřejný prostor u křižovatky komunikací II/113 a III/10172~~

~~PV 31 — nový prostor navazující na stávající plochy zeleně (NP) a malý zatopený lom (VKP)~~

~~PV 32 — nový prostor mezi stávajícím lesem a novou obytnou zástavbou BV 30~~

~~ZV 30 — veřejná zeleň Zájezdů~~

~~ZV 31 — veřejná zeleň U tří kop (Českobrodská)~~

~~ZV 32 — veřejná zeleň U tří kop (Doubecká)~~

~~ZV 33 — veřejná zeleň U silnice II/113 (U památníku)~~

D.3.3. Občanská vybavenost komerční

~~———— Pro rozvoj komerční občanské vybavenosti jsou určeny hlavně plochy podél páteřní komunikace I/2. Jedná se o plochy OM. Nejsou vyčleněny plochy pro nákupní centra, ale jsou využity menší rozvojové plochy v již zastavěném území k.ú. Mukařov a Srbín. Rozvoj je uvažován hlavně v souvislosti s rozvojem bydlení a zvýšení počtu obyvatel jako rozvoj obchodní sítě, výrobní a nevýrobní služby, stravování, ubytování, sportovní prostor, administrativa, peněžnictví a poradenství. Počítá se s rozvojem polyfunkčních objektů:~~

~~—— obchody malé a střední~~

~~—— nevýrobní služby a služby~~

~~—— stravování~~

~~—— ubytování~~

~~—— administrativa~~

~~—— kultura~~

~~—— malá sportovní zařízení (welles, fitcentrum)~~

~~—— výrobní služby~~

~~—— peněžnictví~~

— správa a údržba

— polyfunkční objekty s různými druhy prostor

— V plochách OM je možné umísťovat i občanskou vybavenost jiného sektoru.

— Pro objekty převládajícího komerčního využití, ale spojených s bydlením jsou navrženy plochy SK (smíšené obytné a komerční). V ploše SK 20 je navrženo funkční využití plochy i pro supermarket nebo obchodní centrum vzhledem k jejímu umístění u silnice I/2 (Kutnohorská ul.).

D.3.4. Umístění občanské vybavenosti v ostatních zastavěných a zastavitelných plochách

— Menší prostory nebo samostatné objekty občanské vybavenosti veřejné infrastruktury i komerční lze umístit i v dalších plochách zastavitelného území při splnění podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím (velikost objektů a prostor, hygienické a dopravní předpisy, výška, zastavěnost pozemku atp.). Jsou to plochy:

SM — Bydlení smíšené obytné městského typu

SV — Plochy smíšené obytné venkovské

SR — Plochy smíšené obytné a rekreační

SK — Plochy smíšené obytné a komerční

Bi — Plochy bydlení městské a příměstské

BV — Plochy bydlení venkovské

OS — Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1. NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území (viz kap. f).

Plochy nezastavěného území vymezené návrhem ÚP Mukařov jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **(NZ)** plochy zemědělské — s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování — tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- **(NL)** plochy lesní hospodářské — zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- **(NP)** plochy přírodní — s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (zvláště chráněná území, vymezená lokální biocentra, ...apod.); přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší kontextuální okolí, případně plochy systémů ekologické stability, ...apod.;
- **(NS)** plochy smíšené nezastavěného území — v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemně kompromisním smyslu. Index přípustných funkcí: **p** — přírodní, **v** — vodohospodářská, **z** — zemědělská, **l** — lesní, **b** — břehová, **mezová a ostatní liniová zeleň**, **L** — pobytová louka; v řešeném území jsou vymezeny plochy NSpl — plochy přírodní a lesní, NSpv — přírodní a vodohospodářské, NSpb — plochy přírodní a břehová, mezová a ostatní liniová zeleň, NSpz — přírodní a zemědělské, NSL — pobytová louka.

Smyslem členění nezastavěného území na plochy s rozdílným způsobem využití je vytvoření předpokladů pro cílené ovlivňování krajinných ploch v souladu se zjištěnými podmínkami a limity — a to prostřednictvím regulativů stanovených podle specifických podmínek té které plochy (viz kap.f). Návrh uspořádání krajiny se realizuje uplatněním stanovených regulativů.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků, liniové doprovodné zeleně komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev. Potenciální přirozenou vegetaci (Neuhäselová 2001) území tvoří zejména acidofilní doubravy (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae*), okrajově bučiny s kyčelnicí devítilistou (*Dentario enneaphylli-Fagetum*) kolem vodních toků fragmenty luhů svazu *Alnion glutinosae*.

Územní systém ekologické stability na místní a nadregionální úrovni je pokládán za součást přírodní zóny i když jsou tyto prvky s ohledem na jejich prostorové parametry zahrnuty do zóny smíšené NS s index p, v, z, l, b.

E.2. Ochrana přírody a krajiny

☐ Návrh ÚP Mukařov vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně ÚSES, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován. Kromě ÚSES jde o tyto hodnoty:

▪ PAMÁTNÉ STROMY

kód 105099 — lípy v Mukařově:

lípa obecná (*Tilia x vulgaris* Hayne); Ø = 273 cm

lípa srdčitá (*Tilia cordata* Mill.); Ø = 276 cm

skupina 2 stromů na soukromém pozemku parc. č. 735/3 u čp. 39 ; k. ú. Mukařov u Říčan. Dřeviny s vysokou funkční a estetickou hodnotou. Ochranné pásmo o poloměru kruhu desetinásobku průměru kmene měřeného ve výšce 130 cm nad zemí.

Rozhodnutí MěÚ v Říčanech ze dne 23.11.2007, nabytí účinnosti 13.12.2007.

▪ VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY ZE ZÁKONA A DALŠÍ STABILIZAČNÍ ČÁSTI KRAJINY:

101 "Návesní rybník", k.ú. Mukařov u Říčan — vodní nádrž s bohatě vyvinutým litorálem, v sousedství s vlhkou loukou a řídkým stromovým doprovodem. Přírodní vodní plocha uprostřed obce s vodní faunou. Rozloha 1,8541 ha.

L48 "Černý rybník a Moklina", k.ú. Mukařov u Říčan — rozsáhlý listnatý a smíšený lesní komplex severně od obce. Stanoviště nehojného společenstva vlhkých bezkolencových doubrav. Rozloha 151,47 ha.

31 "Rybník Požár", k.ú. Srbín — první ze soustavy rybníků na Jevanském potoce. Zachovalé stanoviště vodních a mokřadních biocenóz s výskytem vzácných druhů rostlin a živočichů. Rozloha 5,4451 ha.

32 "Louky u Louňovického potoka", k.ú. Srbín — vlhká louka u Louňovického potoka jižně od rybníka Požár, břehový a doprovodný porost podél vodoteče. Lokalita průměrně zachovalých biocenóz vlhkých luk a stanoviště pro vývoj vodních živočichů. Rozloha v řešeném území 1,5922 ha.

34 "Na skalce ku Svojeticům", k.ú. Srbín — jámový lůmek s jezírkem o hloubce cca 0,5 až 4 m, uprostřed polí; okolo listnatý porost, patrná vyvýšenina a krajinná dominanta. Útočiště obojživelníků a bezobratlých a stabilizační prvek uprostřed polních kultur. Rozloha 2 823 m².

67 "U skládky", k.ú. Srbín — hojný keřový a stromový doprovod v širším pásu Jevanského potoka při silnici Srbín — Svojetice, částečně zarostlá skládka. Malá vodní nádrž v obci. Stabilizační prvek v kulturní krajině. Dva nespojitě segmenty o rozloze 3 247 m² a 847 m².

~~117 "Prameniště", k.ú. Srbín — vlhká luční lada podél drobné vodoteče, naproti chatové osadě. Funkce vodohospodářská, stabilizační prvek v kulturní krajině. Dva nespojitě segmenty o rozloze 2 987 m² a 2 955 m².~~

~~134 "Louky nad Požárem", k.ú. Srbín — svěží až mírně vlhké louky podél potoka nad Požárem, hraničí s obytnou zástavbou; výskyt vzácných a chráněných druhů rostlin a živočichů. Rozloha 3,9191 ha~~

~~L.51 "U Habříku", k.ú. Srbín — malý smíšený lesní remíz uprostřed polí. Stabilizační prvek uprostřed polních kultur. Rozloha 6 926 m².~~

~~L.52 "Za viničkami", k.ú. Srbín — menší les, dubohabrový háj s borovicí lesní na hranici s chatovou kolonií. Stanoviště přírodě blízkých dubových bučin a acidofilních doubrav. Rozloha 1,0298 ha.~~

~~16 "Rybník pod Hustým", k.ú. Žernovka — lesní rybník, částečně zanesený se stojatými kmeny odumřelých dřevin; stanoviště vodních druhů živočichů (obojživelníků, vážek apod.), biotop ohroženého ptáčince bahenního. Rozloha 1,6350 ha.~~

~~111 "Horka", k.ú. Žernovka — činný jámový lom s kolmými stěnami, vysokými až 55 metrů, uprostřed lesa. Na dně lomu periodická jezírka. Stanoviště obojživelníků a vodního hmyzu. V lomu těžena kvalitní žula. Rozloha 1,2394 ha.~~

~~112 "U hájovny", k.ú. Žernovka — zatopený lůmek v oplocené zahradě k hájence. Stanoviště obojživelníků. Rozloha 3 068 m².~~

~~113 "Kamenný důl", k.ú. Žernovka — zatopený jámový lůmek v oplocené zahradě, u cesty k činnému lomu. Stanoviště obojživelníků, plazů a ptáků. Rozloha 2 558 m².~~

~~114 "Před Horkou", k.ú. Žernovka — zatopený jámový lůmek v oplocené zahradě, u cesty k činnému lomu. Stanoviště obojživelníků. Dva nespojitě segmenty o rozloze 1 404 m² a 6 676 m².~~

~~115 "Jezero v Žernovce", k.ú. Žernovka — zatopený jámový lůmek s kolmými stěnami. Při hranici se silnicí kamenná zídka, jinak je pozemek obehnan drátěným plotem. Stanoviště obojživelníků a plazů. Rozloha 5 439 m².~~

~~116 "Hluboký lom", k.ú. Žernovka — jámový lom s kolmými stěnami a bezodtokým jezerem na rozsáhlém oploceném pozemku. Jihozápadně se nachází další malý lůmek, pravděpodobně zatopený; je nepřístupný. Stanoviště obojživelníků, plazů a bezobratlých. Dva nespojitě segmenty o rozloze 1,0746 ha a 630 m².~~

~~149 "Ke Hranici", k.ú. Žernovka — vodní tok s doprovodnými porosty a menším rybníkem, odtékající k SV do Lázného potoka. Potenciální stanoviště více druhů organismů. Rozloha 3 986 m².~~

~~L49 "U starého lisu", k.ú. Žernovka — rozsáhlý lesní komplex navazující na katastrální území Mukařov (L48) a Štíhlíce. Biologický význam mají zejména olšiny při vodotečích a výskyt vzácnější jedle bělokoré. Rozloha 94,896 ha.~~

~~L50 "K Horce", k.ú. Žernovka — lesní celek navazující na lesy v k.ú. Štíhlíce. Dominantní vliv na zdejší ekosystém má činnost žulového lomu. Stanoviště mnoha rostlin a živočichů, hygienická (hluková a protiprašná) bariéra mezi lomem a okolní zástavbou. Rozloha 23,011 ha.~~

- ~~hodnotné části území~~ — místa a oblasti se zachovalým krajinným rázem:
 - rybník Požár včetně přilehlého mokřadu a vysokého porostu
 - Jevanský potok v části mezi zástavbou Srbína a rybníkem Požár
 - Kalašův lom s jezírkiem (Skalka) a okolními porosty
 - lomová jezírka v části Žernovka
 - lesy v oblastech „U Třech kop“, „U starého lisu“ a „Hustý“, které zároveň tvoří nadregionální biokoridor NRBK K66
- ~~přírodní biotopy~~, které se v území vyskytují:

- mozaika trávníků, mokřadních a lužních společenstev v nivě Jevanského potoka v úseku nad Požárem— mezofilní ovsíkové louky (biotop T1.1), aluviální psárkové louky (T1.4), vlhké pcháčové louky (T1.5), rákosiny eutrofních stojatých vod (M1.1) a vysoké mezofilní křoviny (K3);
- mozaika lučních a lužních společenstev podél Louňovického potoka — mezofilní ovsíkové louky (biotop T1.1), vlhké pcháčové louky (T1.5) a degradované údolní jasanovo olšové luhy (biotop L2.2B);
- fragmenty přírodních lesních biotopů v lesích Černý rybník, Moklina, Zájezdí: údolní jasanovo olšové luhy (biotop L2.2) podél Lázného potoka a u rybníka Pod Hustým; hereynské dubohabřiny (L3.1), vlhké acidofilní doubravy (L7.2) a acidofilní bučiny (L5.4).
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě.

E.3. Územní systém ekologické stability

- ☐ Návrh ÚP Mukařov vymezuje trasy a hranice biokoridorů, biocenter v nadregionální a lokální úrovni. Prvky regionálního významu se v řešeném území nevyskytují. Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, rámcově vymezené, navržené k založení). Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy bez uplatnění předkupního práva.

☐ NADREGIONÁLNÍ ÚSES:

Nadregionální biokoridor

NRBK K66 „Voděradské bučiny – Vidrholec“— osa mezofilní hájová. Nadregionální biokoridor je veden po lesních pozemcích severně od obce Mukařov. V ekologicky přijatelných vzdálenostech jsou v trase nadregionálního biokoridoru vložena lokální biocentra (LBC 1, LBC 2, LBC 3, LBC 4, LBC 5). Část řešeného území spadá do ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, ta je vymezena na základě Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, dříve zpřesněna dle geomorfologických a ekologických podmínek daného území.

☐ LOKÁLNÍ ÚSES:

nadmístní systém ÚSES je v řešeném území doplněn lokálními prvky, které tvoří biokoridory, biocentra a interakční prvky. Číslování prvků ÚSES převzato z předchozí ÚPD (ÚP Mukařov, ARCHDAN 08/2010).

Lokální systém ekologické stability je navržen s maximálním využitím stávajících hodnotných prvků a významných krajinných prvků. Využity jsou zejména nivy potoků a lesní porosty ve 4. stupni ekologické stability.

Lokální biocentra

LBC 1 "U Černého rybníka"— vloženo lokální biocentrum v trase nadregionálního biokoridoru K66, vymezené, funkční; okraj lesního komplexu u Babic. Rozloha 6,1479 ha.

LBC 2 "U Zelené cesty"— vloženo lokální biocentrum v trase nadregionálního biokoridoru K66, vymezené, funkční; okraj lesního komplexu severně Mukařova. Rozloha 3,2656 ha.

LBC 3 "Zájezdí"— vloženo lokální biocentrum v trase nadregionálního biokoridoru K66, vymezené, funkční; lesní komplex, pramenná oblast Lázného potoka. Rozloha 3,5482 ha.

LBC 4 "Býkovka"— vloženo lokální biocentrum v trase nadregionálního biokoridoru K66, vymezené, funkční; okraj lesního komplexu u Louňoviček. Rozloha 5,2633 ha.

LBC 5 "U tří kop"— vložené lokální biocentrum v trase nadregionálního biokoridoru K66, vymezené, funkční; okraj lesního komplexu západně Žernovky. Rozloha 6,8024 ha.

LBC 6 "Hustý"— vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru LBC12, vymezené, funkční; lesní komplex v údolí Lázného potoka, součástí VKP Rybník pod Hustým. Rozloha 6,2773 ha.

LBC 7 "Požár"— vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru LBC13, funkční; rybník s břehovými porosty, přílehlou loukou a navazujícími mokřady. Rozloha 5,4451 ha.

LBC 8 "Na skalce"— vložené lokální biocentrum v trase lokálního biokoridoru LBC13, vymezené, převážně nefunkční; navržený k založení mezi VKP 34 a L51, tzn. mezi malým lůmkem s jezírkem a lesem Habřík. Navržena plocha přírodní NP20. Rozloha 4,1248 ha.

Lokální biokoridory

LBK 10 "Zelená cesta"— lokální biokoridor vymezený, funkční; navazuje na LBC v k.ú. Babice. Okraj lesního porostu severně obce Mukařev.

LBK 11 "V Horkách"— lokální biokoridor vymezený, funkční; propojuje LBC 1 a LBC 5 v lesním porostu západně Žernovky.

LBK 12 "Hustý"— lokální biokoridor vymezený, funkční; propojuje LBC 6 s nadregionálním biokoridorem. Údolnice Lázného potoka v lesním porostu.

LBK 13 "Na pískách"— lokální biokoridor vymezený, převážně nefunkční, navržený k založení; propojuje LBC 7 a LBC 8. Niva Louňovického potoka nad rybníkem Požár, orná půda, ostatní plochy a drobné lesíky v polní trati mezi Srbínem a Louňovicemi. Na orné půdě navržena plocha přírodní NP20.

LBK 14 "Louňovický potok"— lokální biokoridor vymezený, částečně funkční; propojuje LBC v Louňovicích. Vodní tok s břehovou a doprovodnou zelení, lesní porost. Omezený průchod v zastavěném území.

☐ Umístění biocenter je nutno považovat za dané. Hranice navržených biocenter může autorizovaný projektant ÚSES upřesnit. Při upřesňování nutno dodržet prostorové a funkční parametry biocentra (min. rozloha 3 ha).

☐ Biokoridory, vyžadující zábor částí parcel mohou být upřesněny s ohledem na průběh projednání vlastnických vztahů (více vpravo, nebo vlevo od vodoteče či polní cesty, které tvoří jeho osu). Nesmí však být přesměrovány, nesmí být zúženy pod 15 m u biokoridorů lokálního významu a pod 40-45m u biokoridorů nadregionálního významu.

☐ Plochy ÚSES a zvláště chráněných území přírody je třeba chránit před degradací nejčastěji antropogenního původu, před znečištěním složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací.

Platí pro ně následující regulativy:

— stavební uzávěra pro nové stavby;

— zákaz rekonstrukcí stávajících staveb, které by znamenaly zvýšení standardu, s výjimkou opatření šetřících životní prostředí.

Regulační opatření:

— regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům;

— revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;

— uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného biocentra.

E.4. Prostupnost krajiny, krajinné a krajínotvorné prvky

Prostupnost krajiny

- ☐ ~~Pěší a cyklistická doprava je nedílnou součástí systému dopravní obsluhy sídelního útvaru. Oba druhy pohybu a cest mají v zásadě dvojí charakter. Prvým typem těchto cest je zajištění každodenních vztahů mezi základními funkčními složkami : bydlení – pracoviště, bydlení – vybavenost (škola, služby, zaměstnání), pracoviště – vybavenost, což jsou cesty spíše na kratší vzdálenosti. Druhým typem jsou pak cesty více rekreačního a odpočinkového charakteru se vzdálenějším cílem cesty;~~
- ☐ ~~Vztahy prvního typu jsou realizovány většinou souběžně s využitím tras stávajícího komunikačního systému, přednostně po komunikacích obslužných či dopravně zklidněných.
Pěší trasy jsou vedeny ve směru hlavních zdrojů a cílů dopravy – bydlení, obchodní a správní centrum města, zastávky hromadné dopravy, plochy rekreace a oddechu. Nové chodníky jsou navrženy spolu s trasami nových přístupových komunikací.~~
- ☐ ~~Cesty druhého typu jsou realizovány opět s využitím stávajících tras a to jak pro pěší tak i cykloturistické potřeby. Celé správní území je protkáno poměrnou hustou sítí turisticky značených pěších a cyklistických tras. Lze konstatovat, že tyto trasy pokrývají hlavní turistické a přírodní atraktivity území.
Obcí prochází značené turistické stezky:

 - ~~značka červená: Klánovický les – Úvaly – Přišimasy – Hradešín – Žernovka rozc. – Vyžlovský rybník – Jevanský rybník~~
 - ~~značka zelená: V Zašavě rozc. – Babičky rozc. – Žernovka – Žernovka rozc. – Vyžlovka – Jevany ...~~
 - ~~značka modrá: Janovický les – Mukařov – Louňovice bus – Louňovice – Voděradské bučiny ...~~
 - ~~značená cyklotrasa č. 1: Praha Národní divadlo – Mukařov – Jevany, Dobré Pole – Hostovice – Čáslav – Kutná Hora – Tišnov – Hlinsko – Seč – Ronov n.D.~~
 - ~~značená cyklotrasa č. 0022: Žernovka – Mnichovice; součást okruhu Voděradskými bučinami~~
 - ~~značená cyklotrasa č. 8218: Strašín – Mukařov – Srbín – Louňovice~~
 - ~~naučná stezka "Po stopách kameníků" – mezi obcemi Louňovice, Struhařov, Svojetice, Mukařov a Žernovka, má 13 zastávek a trasu tvaru osmičky celkové délky 25 km, kterou možno rozdělit na dva okruhy. NS seznamuje s těžbou a zpracováním kamene v regionu.~~
 - ~~historická stezka "Mukařov – Žernovka"; trasa stezky měří cca 1,5 km, má 8 zastavení a je v celé délce dostupná pěším i s kočárky a při patřičné opatrnosti na provoz též pro cyklisty.~~~~
- ☐ ~~Systém turisticky značených cest a cyklotras lze považovat za stabilizovaný. Pěší cesty jsou doplněny v rámci nových ploch a prvků zeleně (ZV20, ZV21, ZV30, ZV31).~~
- ☐ ~~Plochy lesní a zemědělské jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována. Rozvoj cestní sítě je umožněn v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území;~~
- ☐ ~~Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému města na síť účelových komunikací v krajině.~~

Krajinné a krajinotvorné prvky

- ☐ Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno v celém zájmovém území chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Jedná se o přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, sady, vlhké i suché louky, skupiny keřů, meze, polní kazy, vlhčiny, mokřady, lůmky, atd;
- ☐ Veškerá zeleň ve volné krajině bude tvořena dřevinami zajišťujícími dostatečnou, přírodě blízkou druhovou pestrost. V druhové skladbě budou zastoupeny vesměs domácí dřeviny, geograficky původní, v každém případě vhodné pro dané stanovitě.
- ☐ Návrh nových ploch a prvků zeleně:

Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV):

U sídelní zeleně mohou být domácí druhy dřevin mohou být zastoupeny z 30 až 50% a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny by měly být převážně kosterní. Druhovou skladbu dřevin vždy nutno přizpůsobit charakteru území.

Zeleň ochranná a izolační (ZO):

Plochy ochranné a izolační zeleně (ZO) – navrženo je vytvoření kompaktní bariéry izolačního pásu zeleně s vysokou funkční účinností k eliminaci negativních vlivů jak z dopravy, tak ze zemědělské a jiné výrobní činnosti. Založena bude souvislá, víceetážová výsadba listnatých stromů a keřů; dominantní postavení bude mít zeleň střední kategorie, doplněná vysokou zelení (rychlerostoucí a kosterní).

Nezastavěné plochy v krajině (NP, NS-L, NSpl):

k. ú. MUKAŘOV U ŘÍČAN

ZV10 – U Návesního rybníka – plocha vyčleněná pro park okolo Návesního rybníka v Mukařově. Úprava bude provedena přírodě blízkým způsobem; péče o vodní plochu a mokřadní společenstva dle plánu péče o VKP 101. Orientační výměra: 1,78 ha.

OH10 – plocha pro rozšíření hřbitova a veřejnou zeleň v jeho okolí a v okolí kostela Nanebevzetí P. Marie. Zde budou vysazeny solitérní stromy, menší skupiny keřů vyšších a středních v travnatém podrostu. Zde bude druhová skladba autochtonních dřevin rozšířena o další druhy a jejich variety, které jsou běžně vysazovány v parcích. Orientační výměra: 0,22 ha

ZO10 – U Mukařova – pás ochranné zeleně šířky min. 10 m na orné půdě po obvodu zastavěného, zastavitelného území a liniová zeleň podél komunikace Na Moklině. Orientační výměra 0,57 ha.

ZO11 – severní část – ochranná zeleň / lesopark v prostoru mezi Domovem pro seniory Mukařov a lesem ve vazbě na veřejné prostranství (PV11) a občanské vybavení (OV12) a liniová zeleň podél drobné vodoteče. Doporučeno vybudování bezbariérové relaxační zeleně (lesoparku) pro klienty Domova a jejich návštěvy, resp. i pro širší veřejnost (např. pro konání kulturních, benefičních akcí pod širým nebem). Úpravy budou řešeny samostatným projektem krajinářských úprav. Orientační výměra: 0,73 ha.

k. ú. SRBÍN

ZV20 – Na pískách – doplnění pásu zeleně podél Jevanského potoka v úseku mezi ul. Na dolách a Na pískách. Doporučeny jsou dosadby původních rostlinných společenstev: kombinované společenstvo lučních porostů sv. *Alopecurion pratensis*, *Arrhenatherion* a břehových porostů svazu *Alnion glutinosae*. Součástí bude cesta pro pěší a městský mobiliář. Orientační výměra: 0,49 ha.

ZV21 – Pod Budami – plocha pro veřejné prostranství a zeleň ve vazbě na sportovní plochu OS20 a víceúčelovou pobytovou louku v nivě Jevanského potoka (NS-L20). Při zakládání zeleně nutno zachovat přírodní biotopy (mozaiku mezofilních ovsíkových a

psárkových luk), na orné půdě založit kombinované společenstvo lučních porostů sv. *Arrhenatherion* a doplnit dřevinami společenstva acidofilních doubrav sv. *Genisto germanicae-Quercion*. Součástí úprav budou pěší cesty, hygienické zázemí, altán. Orientační výměra: 0,42 ha.

ZO20 – U obce – pás ochranné zeleně šířky min. 15 m na orné půdě v lokalitě Za kravínem. Zeleň oddělí obytnou zástavbu od intenzivně obdělávané zemědělské půdy. Orientační výměra: 0,69 ha.

ZO21 – Na pískách – pás ochranné zeleně po jižním obvodu zastavěného i zastavitelného území Srbína. Pás zeleně šířky min. 15 m založený na orné půdě oddělí obytnou zástavbu od intenzivně obhospodařované zemědělské půdy. Navržena oboustranná doprovodná zeleň podél polní cesty ze Srbína do Louňovic. Orientační výměra: 2,04 ha.

ZO22 – Na viničkách – pás ochranné zeleně po obvodu rekreačních lokalit v šíři min. 15 m. Při ul. Louňovická víceúčelové travnaté plochy s rozptýlenou zelení přírodního charakteru. Zeleň oddělí rekreační plochy od intenzivně obdělávané zemědělské půdy. Orientační výměra: 3,06 ha.

NP20 – U habříku – nové plochy přírodní v ploše lokálního biocentra LBC 8 a lokálního biokoridoru LBK 13. Cílovým společenstvem je částečně rozvolněný a zapojený pás stromů a keřů s tvavinobylinným podrostem odpovídající jednotce vlhkých acidofilních doubrav a acidofilních bučin. Orientační výměra: 6,33 ha.

NS-L20 – Ke Svojeticím – pobytová louka u chatové osady ve vazbě na zeleň ochrannou (ZO22). Nutno zachovat přírodní biotopy obvyklé v lokalitě při nové výsadbě. Orientační výměra: 0,73 ha.

k. ú. ŽERNOVKA

ZV30 – Zájezdí – rozšíření pásu zeleně podél komunikace Českobrodská ve směru od křižovatky s ul. Louňovická k zastavěnému území (SV). Navrženo je stromořadí s keřovou podsadbou a pěší cestou. Orientační výměra: 0,17 ha.

ZV31 – U tří kop – plocha zeleně u křižovatky silnic Českobrodská a Doubecká. Vytvoření ochranné clony zeleně. Navržena je střední a vysoká zeleň ve skupinkách nebo stromořadí a pěší cesta. Orientační výměra: 0,42 ha.

ZV32 – U tří kop – doprovodná zeleň podél silnice Horka v zastavěném území. Navržena doplňková skupinová zeleň lesního charakteru. Orientační výměra: 0,26 ha.

ZO30 – U tří kop – pás ochranné zeleně šířky min. 15 m po obvodu zastavěného a zastavitelného území západní části Žernovky. Zeleň oddělí obytnou zástavbu od intenzivně obdělávané zemědělské půdy. Orientační výměra: 1,23 ha.

ZO31 – severní část – pás izolační zeleně šířky min. 15 m po obvodu navrhované přestavbové plochy pro výrobní a smíšené komerční plochy v Žernovce v ul. Doubecká. Orientační výměra: 0,46 ha.

ZO33 – V Horkách – pás krajinné a ochranné zeleně v prostoru OP lesa šířky min. 30 m. Orientační výměra: 1,32 ha.

NSpl – Zájezdí – plochy přírodní a lesní v ochranném pásu lesa založené na orné půdě. Orientační výměra: 0,28 ha.

NP – Zájezdí – doplnění přírodní plochy u VKP 116. Orientační výměra: 0,08 ha.

E.5. Protierozní opatření

- ☐ Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území;
- ☐ Funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně – zeleň ochranná a izolační, liniiová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků;
- ☐ V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p – přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniiové porosty a rozptýlená zeleň.

E.6. Ochrana před povodněmi

- ☐ Řešené území leží v pramenné oblasti Jevanského potoka, Louňovického potoka a Výmoly a jejich přítoků na rozvodí Labe, Vltavy a Sázavy. Na vodních tocích území nejsou stanovena záplavová území. Území je ovlivňováno pouze vyšší hladinou spodní vody v blízkosti vodotečí a zvýšenou hladinou vody v tocích při vyšší srážkové činnosti.
- ☐ V plochách nezastavěného území s indexem p – přírodní, v – vodohospodářské budou ve větší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území. Další protipovodňová opatření v krajině lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území;
- ☐ Pro zvýšení ochrany území je nutno dodržet:
 - podél koryt vodních toků je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. min. 8 m podél významných vodních toků a 6 m podél drobných vodních toků a HMZ od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) – pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
 - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku);
 - při zástavbě v rozsahu cca nad 5 RD musí být zpracované odtokové studie a to již ve stadiu parcelace pozemků, příp. k ÚR (pokud k parcelaci nedochází) nebo na úrovni územní studie;
 - vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. k zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, jsou plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění (vodní zákon), příp. stavebního zákona.

Při jakékoli výstavbě (týká se všech staveb) na lokalitách, kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno postupovat podle uvedených zákonných ustanovení a jakékoli zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové, resp. projektové dokumentace s ohledem na zachování funkčnosti v rozsahu celého vodního díla.

Pouze malé zásahy lze kvalifikovat jako opravy a udržovací práce. Protože rekonstrukci meliorovaných celků na ploše zástavby není možné ve většině případů provést zodpovědně bez znalostí souvislostí a téměř každá stavba může meliorace porušit, je nutné povinnost komplexního řešení uložit již prvnímu stavebníkovi na dotčené meliorované ploše. Dokumentaci na úpravu, příp. rekonstrukci meliorací musí obsahovat každá dokumentace pro povolení stavby, příp. pro ohlášení stavby.

E.7. Dobývání ložisek nerostných surovin

- ☐ V řešeném území se vyskytují a jsou ve Změně č. 1 ÚP respektována tato ložiska nerostných surovin:

v lokalitě Horka

- výhradní ložisko ID 3038700 – Žernovka: kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu, živcové suroviny, nerost žula;
- dobývací prostor č. 70120 – Žernovka: nerost žula, evidenční číslo výhradního ložiska 303870001, těžené DPT

v lokalitě Hranice

- chráněné ložiskové území ID 03870000 – Žernovka
- ložisko – výhradní, plocha Žernovka: kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu, živcové suroviny evidenční číslo ložiska 303870002, povrchová těžba

- ☐ V řešeném území se nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13, zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1. ZÁKLADNÍ ZÁSADY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- 1) Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím jsou stanoveny dle přílohy č. 7 vyhl. 500/2006 Sb. v platném znění vyhl. č. 458/2012 Sb. jako:
 - podmínky pro využití ploch s určením
 - hlavní využití (převažující účel využití pokud je možno jej stanovit)
 - přípustné využití (přípustné využití je navrhováno jako možné využití území, které však nesmí přesáhnout neúnosně využití území nebo potlačit hlavní využití)
 - podmíněně přípustné využití (pokud je uvedeno, stanovují se vždy rozhodující podmínky nebo podmínky pro navrhované využití)
 - nepřípustné využití
 - podmínky prostorového uspořádání včetně případných podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- 2) Podmínkou pro realizaci obytných staveb a staveb občanské vybavenosti je jejich povinné napojení na veřejnou splaškovou kanalizace a na rozvod pitné vody ve všech částech území. V případě výstavby objektů před realizací těchto rozvodů se stanovuje podmínka napojení jako součást stavebního povolení s povinností napojit se po dokončení těchto inženýrských sítí. Předtím je povoleno řešit likvidaci spalškových vod žumpou a odvozem ČOV, nejsou povoleny malé domovní čistírny. Výrobní a skladové stavby mohou být napojeny pouze se souhlasem obce při dostatečné kapacitě inženýrských sítí. Po zprovoznění centrální ČOV je povinností všech majitelů objektů obytných a občanské vybavenosti se na centrální systém napojit a zrušit stávající domovní čistírny a žumpy.
- 3) Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s dotčenými orgány státní správy. V případě přístaveb rekreační nebo obytné zástavby na parcelách sousedících s lesními pozemky (PUPFL) musí být vždy umístěny na straně od lesa, nesmí být umístěny směrem k lesním pozemkům.
- 4) Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh šířky 6 m, u významných vodních toků 8 m (platí pro Jevanský potok).
- 5) Nová obytná výstavba musí být umístěna tak, aby byly splněny hygienické limity hluku z přilehlých komunikací dle platné legislativy. Ve všech plochách zastavitelných a zastavěných v blízkosti nebo v ochranném pásmu komunikace I., II. a III. třídy musí být prokázáno při návrhu výstavby nebo změnách dokončených staveb dodržení hlukových limitů uvnitř i vně staveb v chráněných prostorech. Prokázání splnění bude doloženo

- hlukovou studií a případným návrhem protihlukových opatření v dalších stupních dokumentace. Pokud ani s navrženými protihlukovými opatřeními nebudou splněny limity hluku v chráněných prostorech, nebude zástavba tohoto druhu realizována. Pokud bude nutné protihluková opatření realizovat, hradí je a zajišťuje stavebník na své náklady.
- 6) ~~V celém řešeném území není povolena žádná nová výstavba zařízení typu věží, stožárů pro radioreléové systémy a sítě mobilních operátorů.~~
 - 7) ~~Vzhledem ke krajinnému rázu se v nezastavěném území nepovolují žádné velkoplošné zdroje el. energie typu fotovoltaických elektráren.~~
 - 8) ~~Jako alternativní zdroj energie je možné využití sluneční energie a tepelných čerpadel, ale pouze v rámci jedné stavby. Při použití fotovoltaických panelů na střechách objektů je vždy nutné posoudit u jednotlivých staveb, zda nenarušují historické panoráma sídel nebo tvoří nevhodné sousedství s památkově chráněnými a významnými stavbami.~~
 - 9) ~~V zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umístování staveb dle § 79, odst. 2, písm. o) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zák. č. 350/2012 bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stavebního povolení) tj. staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci na pozemcích rodinných domů a v plochách pro individuální rekreaci.~~
 - 10) ~~V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo el. ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov hospodářského zvířectva pouze za účelem pastvy, dále je zakázaná výstavba staveb a zařízení pro dopravu a těžbu nerostů (dle § 18 stavebního zákona č. 183/2006 ve znění pozdějších předpisů).~~
 - 11) ~~V celém území bude probíhat zástavba formou soliterních RD a dvojdomů. Jiný typ zástavby (řadová, hnízdomá, viladomy) může být povolen pouze ve vyznačených lokalitách po prověření územní studií a to pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny. Označení území s podmínkou vypracování ÚS je v kapitole 2/d, část 2 Výrokové části a na výkrese č.1.2. Základní členění území. Souhlas obce a orgánu ochrany přírody a krajiny je nutný také u zastavěných ploch všech funkcí, pokud se jedná o intenzivní zástavbu území ve formě řadové, hnízdomé zástavby a viladomů.~~
 - 12) ~~Umístění místních a účelových komunikací, trafostanic, inženýrských sítí a staveb na nich může být upraveno v rámci územních studií a podrobnější projektové dokumentace. Platí to i pro veřejná prostranství, kde ale musí být dodržena jejich minimální určená plocha.~~
 - 13) ~~Veškeré nové nebo rekonstruované inženýrské sítě musí být uloženy v zemi, není přípustné žádné nadzemní vedení.~~
 - 14) ~~Likvidace dešťových vod: pro RD a ostatní menší stavby v prolukách zásadně musí být zvýšený odtok výstavbou zadržen a likvidován (vsak, odpar, zálivky, využití v domácnostech, aj.) na vlastních pozemcích. Výstavbou nesmí být měněny odtokové poměry místa a oblastí. Při zástavbě v rozsahu cca nad 5 RD musí být zpracovány již ve stadiu parcelace pozemků, příp. ÚR nebo územní studie vyhodnocení odtokových poměrů event. odtoková studie na základě hydrogeologického průzkumu území.~~
 - 15) ~~Zemědělské meliorace: je nutné respektovat, že dle § 126 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon), jsou meliorační zařízení, která byla dříve ve vlastnictví státu nebo byla vybudována státem, od 1. ledna 2004 ve vlastnictví majitele příslušného pozemku. Dle § 55 odst. 1 písm. e) vodního zákona jsou vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do~~

~~těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními vodního, příp. stavebního zákona. Při jakékoli výstavbě (to se týká všech staveb) na lokalitách kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno postupovat podle uvedených zákonných ustanovení a jakékoli zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové, resp. projektové dokumentace, s ohledem na funkčnost v rozsahu celého vodního díla.~~

~~16) V celém řešeném území je dle ZUR Středočeského kraje zakázáno rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit.~~

~~17) V nezastavěném území je zakázáno umístování reklam.~~

F.2. PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

~~A) Stavby rodinných domů v zastavěném i zastavitelném území mohou být užívány jen pro trvalé bydlení, specifické formy bydlení (ubytování osob) nejsou přípustné. Zejména nejsou přípustné ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování veřejného ubytování.~~

~~B) V zastavěném i zastavitelném území (tj. v katastrálním území Mukařov u Říčán, Srbín, Žernovka) je přípustná výstavba rodinných domů (RD) s nejvýše dvěma bytovými jednotkami a jedním společným vchodem na jeden RD.~~

~~C) V zastavěném i zastavitelném území (tj. v katastrálním území Mukařov u Říčán, Srbín, Žernovka) je přípustná výstavba dvojdomů s omezením počtu bytových jednotek na jednu bytovou jednotku v každé polovině dvojdomku.~~

~~D) V zastavěném i zastavitelném území (tj. v katastrálním území Mukařov u Říčán, Srbín, Žernovka) je přípustná výstavba řadových RD a hnízdová zástavba RD s omezením počtu bytových jednotek na jednu bytovou jednotku na 1 RD a to pouze v územích s podmínkou zpracování územní studie.~~

F.3. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- ~~— Pro všechny typy ploch platí tato nepřipustná využití:~~
- ~~— nepřipustným využitím jsou veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit~~
- ~~— nepřipustné jsou jakékoliv stavby, činnosti nebo využití pozemků, které mají negativní účinky na životní prostředí překročením limitů stanovených v platných předpisech a normách~~
- ~~— nepřipustné je zhoršení hygienických podmínek okolních pozemků stavbou, zařízením nebo provozem na jednom pozemku; jakékoliv negativní vlivy na životní nebo obytné prostředí nesmí přesáhnout hranici využívaného pozemku~~
- ~~— chov hospodářského zvířectva je nepřipustný v nových zastavitelných lokalitách bydlení nebo individuální a hromadné rekreace označených SM, Bi, BH, Ri~~

SM – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉHO TYPU

Zahrnují zastavěné území SM, BH a zastavitelné území SM 10, SM 11, SM 12

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v soliterních rodinných domech, dvojdomech a bytových soliterních domech typu viladomy s možným využitím přízemí pro umístění občanské vybavenosti (obchody, služby a servisy, sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškoly, administrativa) do velikosti jednotky 120 m² s denním provozem a bez rušivých vlivů na své okolí
- bydlení ve stávajících bytových domech
- soukromá zeleň – zahrady
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- samostatné stavby občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (sociální a zdravotní služby, zřízení pro výchovu a vzdělávání, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, veřejné stravování a ubytování ve formě penzionů) o maximální velikosti soliterního 1 viladomu
- administrativní objekty velikosti 1 soliterního RD nebo 1 viladomu

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- nerušící výroba a služby, řemeslná výroba, které mohou být pouze součástí objektu (ne jako samostatné stavby) a které nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.)
- lokalita SM 12 může být zastavěna pouze na základě hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u nově navržené zástavby z komunikace I/12 a event. realizované plochy VS 10

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- RD:
 - 700 m² v zastavěném území (platí pro nově oddělované parcely)
 - 1000 m² v zastavitelném území
- Dvojdům:
 - 550 m² na polovinu dvojdому v zastavěném území (oddělením parcely se nesmí stávající pozemek zmenšit pod 700 m²)
 - 600 m² v zastavitelném území
- Viladům (max. 6 bytových jednotek):
 - 1200 m² v zastavěném území (oddělením nové parcely se nesmí stávající pozemek zmenšit pod 700 m²)
 - 1400 m² v zastavitelném území
- Samostatné objekty občanské vybavenosti a administrativy:
 - 1100 m² v zastavěném území (oddělením nové parcely se nesmí stávající pozemek zmenšit pod 700 m²)
 - 1200 m² v zastavitelném území

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

RD a dvojdomy max. 10,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu

max. 9 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

Objekty občanské vybavenosti včetně administrativy:

max. 12,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu

max. 10,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

Viladomy v zastavěném území:

max. 10,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu

max. 9 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

v zastavitelném území:

max. 10,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu

max. 9 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

v zastavěném území:

RD a dvojdomy 30 % plochy pozemku

max. zastavěná plocha 250 m² pro 1 RD (150 m² pro polovinu dvojdomu)

Viladomy a objekty občanské vybavenosti včetně administrativy:

30 % plochy pozemku

max. zastavěná plocha 1 objektu je 300 m²

v zastavitelném území:

RD a dvojdomy 25 % plochy pozemku

max. zastavěná plocha 250 m² pro 1 RD (150 m² pro polovinu dvojdomu)

Viladomy a objekty občanské vybavenosti včetně administrativy:

35 % plochy pozemku

max. zastavěná plocha 1 objektu je 300 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

Také z důvodu možnosti vsakování dešťových vod na pozemku stavby musí být minimální plochy zeleně:

v zastavěném území:

RD min. 50 % plochy pozemku

Dvojdomy min. 45 % plochy pozemku

Viladomy a objekty občanské vybavenosti včetně administrativy min. 40 % plochy pozemku

v zastavitelném území:

RD min. 60 % plochy pozemku

Dvojdomy min. 50 % plochy pozemku

—Viladomy a objekty občanské vybavenosti včetně administrativy— min. 45 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- RD a dvojdomy: 2 odstavná stání na vlastním pozemku na 1 byt, na každý další byt v RD 1 odstavné stání a vždy 1 parkovací stání pro návštěvníky
- Viladomy: byty do velikosti 60 m²— 1 odstavné stání
 - byty nad 60 m²— 2 odstavná stání
- Objekty občanské vybavenosti a administrativa: dle platných předpisů
- Návštěvní místa:
 - RD— na 4 RD 1 návštěvní (parkovací) místo (nové lokality)
 - Viladomy— min. 1 návštěvní (parkovací) stání, doporučují se 2 návštěvní (parkovací) stání zvláště pak u viladomů s 6 bytovými jednotkami. V nových lokalitách je nutné upravit ve veřejném prostoru vždy alespoň 2 parkovací místa pro návštěvníky.

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobě slučována
- maximální rozsah podmíněně přípustných a přípustných staveb a pozemků může činit celkem do 25 % rozsahu hlavního využití
- stávající bytové domy nesmí být zkapacitňovány (nástavby, dostavby, přístavby), jejich pozemek nesmí být zastavován žádnými stavbami nebo zařízeními
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojezděnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci
- pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.)
- změnou č. 2 ÚP bylo upraveno dle pokynů obce využití některých staveb a pozemků.

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Zahrnují zastavěné území obce SV a zastavitelné plochy SV 10, SV 20, SV 30, SV 31, SV32

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v soliterních rodinných domech a usedlostech včetně hospodářského zázemí
- soukromá zeleň— zahrady
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- součástí objektů a zástavby mohou být prostory občanské vybavenosti (maloobchod, služby, servisy, administrativa)
- součástí objektů mohou být také prostory pro veřejné stravování a ubytování

— stávající a nové objekty mohou být využity částečně nebo zcela pro sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškolky, správu území

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- drobná zemědělská výroba samostatně hospodařících zemědělců včetně chovu drobného zvířectva mimo živočišné výroby
 - nerušící výroba a výrobní služby pouze s denním provozem
 - řemeslná výroba
- Podmínka: nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 800 m² v zastavěném území (platí pro nově oddělované parcely)
- 1000 m² v zastavitelném území

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 30 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektů celkem je 300 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy pozemku u RD
- 50 % plochy pozemku u objektů a usedlostí kombinovaných (bydlení a usedlosti s hospodářským zázemím)
- 40 % plochy pozemku u objektů pro nerušící výrobu a služby a pro zemědělskou výrobu

PARKOVÁNÍ:

- RD musí mít min. 2 odstavná stání na pozemku na 1 byt, na každý další byt v RD 1 odstavné stání pro rezidenty a 1 parkovací místo pro návštěvníky
- pro komerční a podnikatelské využití objektů musí být zajištěny parkovací stání na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobě slučována
- maximální rozsah podmíněně přípustných a přípustných staveb a pozemků může činit celkem do 25 % rozsahu hlavního využití
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojezdnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci

- pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.)
- realizace staveb v lokalitě Sv 10 (k.ú. Mukařov) je možná až po dobudování regionálního vodovodního přívaděče

SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A REKREAČNÍ

Zahrnují zastavěné území obce SR 10, SR 11, SR 12, SR 13, SR 14, SR 20, SR 21, SR 22, SR 23, SR 24, SR 25, SR 26, SR 30

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v soliterních rodinných domech
- bydlení pro pobytovou individuální rekreaci ve stávajících objektech

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť a dětská hřiště
- součástí objektů RD mohou být prostory pro podnikání typu základní občanské vybavenosti komerční (maloobchod, služby, administrativa)
- veřejná a soukromá zeleň
- přestavba chat na RD při splnění prostorových podmínek

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- samostatné objekty občanské vybavenosti komerční (obchody, služby, veřejné stravování) a objekty občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškolky)
- podmínkou je minimální velikost pozemku 1000—1200 m² a umístění parkovacích míst na pozemku

Podmínka: nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a

zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území (hluk, praeh,

emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 700 m² pro RD platí pro nově oddělované pozemky (oddělením nové parcely se nesmí stávající pozemek zmenšit pod 500 m² včetně plochy objektu)

— 400 m² pro převod rekreačních objektů na RD na stávajících parcelách (včetně plochy objektu)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 7,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 6,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 25 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektu RD je 120 m²
- max. zastavěná plocha pro samostatné nebytové objekty je 300 m²
- max. zastavěná plocha rekreačních objektů 80 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 60 % plochy pozemku u RD
- 40 % plochy pozemku u samostatných objektů občanské vybavenosti

PARKOVÁNÍ:

- RD musí mít min. 2 odstavná stání pro rezidenty a 1 parkovací stání pro návštěvníky na vlastním pozemku
- individuální rekreační objekty musí mít alespoň 1 odstavné stání na pozemku
- pro komerční a podnikatelské využití musí být zajištěno parkovací stání na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- v plochách SR 10, SR 11, SR 12, SR 13, SR 14, SR 20, SR 21, SR 22, SR 23, SR 24 a SR 30 je přestavba chat na RD nebo stavba RD možná až po vybudování vodovodu a splaškové kanalizace
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobě slučována
- maximální rozsah pozemků podmíněně přípustných staveb může činit celkem do 15 % rozsahu hlavního využití
- není povolena výstavba nových chat a objektů individuální rekreace
- není povolena intenzifikace stávajících rekreačních objektů formou nástaveb, přístaveb a dostaveb nad výše stanovené prostorové limity
- stávající komunikace (veřejné prostory) nesmí být zužovány a zastavovány, v jednotlivých lokalitách území bude upravena doprava systémem obytných zón, event. jednosměrných ulic
- v celém území je povolena demolice chat (individuálních rekreačních objektů)
- změnou č. 2 ÚP bylo upraveno dle pokynů obce využití některých staveb a pozemků včetně p. č. 648/16 k. ú. Srbín

SK – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A KOMERČNÍ

Zahrnují zastavěné území SK 30, SK 10 a v zastavitelném území SK 20

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- objekty smíšeného využití pro komerční účely (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti spojené s bydlením

- samostatné objekty komerční a nerušící výroby
- samostatné objekty bydlení v soliterních RD

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- soukromá zeleň
- přechodné ubytování (hotel, penzion, ubytovna)
- veřejné stravování
- sklady
- výrobní a nevýrobní služby, řemeslná výroba

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zemědělská výroba a sklady (bez živočišné výroby)
 - prostory a dílny pro výrobu řemesel
 - opravný
- Podmínkou je posouzení vlivu těchto činností na okolí a okolního využití území (hlavně posouzení hygienických podmínek).

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- smíšené komerční objekty (včetně bydlení a přechodného ubytování) min. 1500 m²
- soliterní RD nebo samostatné komerční objekty min. 1000 m²
- dělením pozemků nesmí vzniknout žádný pozemek menší než 1000 m² pro zástavbu

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- smíšené komerční objekty (včetně přechodného ubytování):
 - max. 12 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - max. 10 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu
- soliterní RD:
 - max. 10,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
 - max. 9 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- smíšené komerční objekty (včetně přechodného ubytování):
 - max. 50 % plochy pozemku
 - max. zastavěná plocha objektu 2 500 m²
- soliterní RD:
 - max. 30 % plochy pozemku
 - max. zastavěná plocha objektu 300 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- smíšené komerční objekty (včetně přechodného ubytování):
 - min. 30 % plochy pozemku
- soliterní RD:
 - min. 50 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- smíšené komerční objekty musí mít zajištěno parkování na vlastním pozemku dle platných předpisů a norem
- soliterní RD — 2 odstavná stání na 1 byt, na každý další byt v RD 1 odstavné stání, u každého RD musí být zajištěno na vlastním pozemku 1 parkovací stání pro návštěvníky
- v rámci další projektové přípravy plochy SK 30 musí být projekt předložen KUSK, odbor životního prostředí a zemědělství k vyjádření, zda bude využití předmětem řízení EIA

Upřesňující podmínky:

- v ploše SK 20 je možné umístit prodejnu typu supermarketu nebo obchodního centra dle podmínek prostorového uspořádání
- v ploše SK 20 je možné snížit koeficient zeleně na 25 % v ploše lokality za podmínky, že 5 % snížení koeficientu zeleně bude kompenzováno náhradou ve formě zelené fasády na pohledových stranách hlavního objektu a umístění bude projednáno s orgánem ochrany přírody
- provoz komerčních objektů na ploše SK 20 nesmí negativně ovlivňovat hlukem ani exhalacemi stávající obytnou zástavbu
- realizace staveb v lokalitě SK 30 (k.ú. Žernovka) je možná až po dobudování regionálního vodovodního přivaděče
- SK 30: podmínkou je předložení dalšího stupně dokumentace Odboru životního prostředí a zemědělství KUSK k vyjádření, zda záměr bude či nebude předmětem posuzování vlivu na životní prostředí (EIA)
- maximální zastavěná plocha nesmí být násobě slučována
- pro plochu SK 30 platí max. výška všech druhů objektu 9 m v nejvyšším bodě šikmých nebo tvarovaných střech a 7,5 m v nejvyšším bodě atiky u plochých střech
- maximální rozsah výjimečně přípustných staveb a pozemků může činit do 20 % hlavního a přípustného využití
- na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více objektů spojených samostatnými chodbami, zastřešenými pergolami atp.
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.)

Bi – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

Zahrnuje v zastavěném území plochy Bi, v zastavitelném území plochy Bi 10, Bi 20 až Bi 30B, Bi 31 až Bi 37

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v soliterních rodinných domech s možností umístění nerušících obslužných funkcí místního významu s denním provozem (maloobchod, služby, administrativa, ubytování sociální, rehabilitační a zdravotní služby, mikroškoly), vždy musí být respektovány hygienické limity a případný negativní vliv nesmí přesáhnout hranice pozemku
- soukromá zeleň — zahrady
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)

- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- v plochách Bi 10, Bi 20, Bi 21, Bi 22, Bi 27, Bi 34 je možné umístit i samostatné objekty občanské vybavenosti (maloobchody, služby, veřejné stravování, ubytování ve formě penzionu, sociální, zdravotní a rehabilitační služby), ale pouze v rozsahu objektu jako 1 RD
- v zastavěném území lze realizovat samostatné objekty občanské vybavenosti na stávajících pozemcích pouze při splnění podmínek prostorového uspořádání

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- administrativní objekty velikosti 1 RD spojené s bydlením
- nerušící výroba a výrobní služby jako součást 1 RD (ne samostatné objekty), které nesmí svým provozováním a technickým zařízením snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v taktu vymezené ploše nebo obci a mohou mít pouze denní provoz
- lokalita Bi 26 může být využita pouze za podmínky splnění limitů hluku u nově navržené zástavby z ploch VO (k.ú. Svojetice) a ZV (kravín a zemědělská výroba) k.ú. Tehovec
- lokality Bi 33 a Bi 34 mohou být využity pouze za podmínky zpracování hlukové studie jako součásti územní studie Z/4, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u nově navržené obytné zástavby z komunikace II/113

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesoúvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 900 m² pro RD
- 1200 m² pro samostatné objekty občanské vybavenosti
- obě ustanovení platí pro nově oddělované parcely

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- Solitérní RD:
25 % plochy pozemku RD
max. zastavěná plocha 1 RD je 200 m²
- Občanská vybavenost, administrativa:
30 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha je 250 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 55 % plochy pozemku u RD
- 40 % plochy pozemku u občanské vybavenosti a administrativy

PARKOVÁNÍ:

- Solitérní RD:
 - 2 odstavná stání na vlastním pozemku, na každý další byt v RD vždy 1 odstavné stání na vlastním pozemku a vždy 1 parkovací místo pro návštěvníky

- na 4 RD 1 návštěvní parkovací stání (v nových lokalitách)
- ~~Objekty občanské vybavenosti, administrativa — parkovací místa dle platných předpisů včetně případů kombinovaného využití objektů dle hlavního využití plochy~~

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobě slučována
- maximální rozsah přípustných a podmíněně přípustných staveb je do 20 % rozsahu hlavního využití
- nové komunikace budou prováděny buď typu obytné zóny (D) nebo kategorie C 3, vždy obousměrné a s veřejnou zelení
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.)
- realizace staveb v lokalitách Bi 31, Bi 33, Bi 34, Bi 35, Bi 36, Bi 37 (k.ú. Žernovka), Bi 23 (k.ú. Srbín) je možná až po dobudování regionálního vodovodního přivaděče
- lokalita Bi 30B vyjmutá z PUPFL je určena pouze pro zahrady
- v lokalitě Bi 27 je stanovena minimální velikost pozemku na 800—900 m² pro soliterní RD a minimální šířka uličního (veřejného) prostoru je stanovena na 8m
- v lokalitách Bi 20 a Bi 21 je možné na základě hydrogeologického průzkumu, který prokáže nemožnost nebo neúměrnou technickou a ekonomickou náročnost zasakování dešťových vod na pozemku, odvést dešťové vody do Jevanského potoka resp. jeho levostranného bezejmenného přítoku (hlavní meliorační zařízení)
- v lokalitě Bi 27 nemusí být stávající vrchní vedení VN uloženo do země, pokud to nebude v rozporu s funkcí a prostorovým uspořádáním území

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Zahrnují zastavěné plochy BV 20, BV 30 až BV 33

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- soliterní rodinné domy a usedlosti s hospodářskými objekty pro chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- soukromá zeleň — zahrady
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové a ochranné zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- soliterní rodinné domy bez hospodářského nebo podnikatelského zázemí
- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- součástí objektu a staveb mohou také být plochy a prostory občanské vybavenosti (maloobchod, služby a servisy, prostory ubytování a provozu agroturistiky včetně penzionů do velikosti 1 RD, veřejné stravování)
- součástí hospodářských staveb mohou být sklady zemědělské produkce a zemědělské techniky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- nerušící výroba a služby, řemeslná výroba a výrobní služby, které mohou být pouze součástí objektu (ne jako samostatné stavby), které nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení v okolí a nesmí snížit kvalitu

prostředí souvisejícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atp.)

- lokalita BV 20 je přípustná pouze za podmínky dodržení hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru z navrhované kompostárny (VZ 20) a její obslužné dopravy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 1100 m² soliterní rodinné domy a usedlosti s hospodářským a podnikatelským využitím
- 900 m² soliterní rodinné domy
- obě ustanovení platí pro nově oddělované parcely

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- 9,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- 7,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- Soliterní RD a usedlosti s hospodářským využitím:
30 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha objektů je 300 m²
- Soliterní rodinné domy:
25 % plochy pozemku
max. zastavěná plocha 1 RD je 200 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

Stanovuje se také s ohledem na možnost vsakování dešťových vod na pozemku:

- 50 % plochy pro soliterní RD a usedlosti s hospodářským využitím
- 55 % plochy pro soliterní RD

PARKOVÁNÍ:

- soliterní RD a usedlosti a s hospodářským využitím — 2 odstavná stání na vlastním pozemku a dle způsobu využití příslušný počet parkovacích stání na vlastním pozemku dle platných předpisů a norem
- soliterní RD — minimálně 2 odstavná stání na vlastním pozemku a 1 parkovací místo pro návštěvníky na vlastním pozemku
- pokud je v RD více než 1 byt, musí být na každý další byt 1 odstavné místo na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobě slučována
- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb je do 10 % rozsahu hlavního využití
- nové komunikace budou prováděny buď typu obytné zóny (D) nebo kategorie C 3, vždy obousměrné a s veřejnou zelení
- v ploše BV 30 bude doplněna vnitřní cestní síť a zařazena jako VPS — WT32

RI – PLOCHY STAVEB PRO REKREACI

Zahrnují zastavěné území RI

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby pro rodinnou (individuální) rekreaci: chaty, rekreační domky
- soukromá zeleň — zahrady

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- součástí objektu mohou být prostory pro místní občanskou vybavenost (maloobchod, veřejné stravování — občerstvení)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- samostatné objekty občanské vybavenosti komerční (maloobchod, služby, veřejné stravování, penzion), které nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území
- Podmínkou je zajištění dopravní dostupnosti a parkování na vlastním pozemku, souhlas obce a orgánu ochrany přírody a krajiny.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 500 m² pro chaty a rekreační domy (platí pro nově oddělované parcely)
- 600 m² pro občanskou vybavenost

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max 7,0 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max 6,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 15 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha individuální rekreační stavby (chaty) je 80 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- 70 % plochy pozemku pro chaty a rekreační domky
- 55 % plochy pozemku pro občanskou vybavenost

PARKOVÁNÍ:

- každý rekreační domek nebo chata musí mít minimálně 1 odstavné stání na vlastním pozemku
- pro občanskou vybavenost musí být zajištěna parkovací stání na pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobě slučována
- maximální rozsah výjimečně přípustných staveb a pozemku může činit do 10 % rozsahu hlavního a přípustného využití
- nesmí být prováděna intenzifikace zástavby na stávajících pozemcích výstavbou dalších staveb na jednom pozemku nebo přístavbami, dostavbami a nástavbami nad výše stanovené limity
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
- Louňovický potok protékající přes soukromé pozemky nesmí být upravován bez souhlasu orgánu ochrany přírody a krajiny (změna trasy koryta, zatrubňování, zpevňování břehů a dna atp.); na potoce je zakázáno provádění soukromých nádrží nebo takových staveb, které by zhoršovaly průtok vody; protipovodňová opatření mohou být prováděna pouze se souhlasem orgánu ochrany krajiny a přírody a vodoprávního úřadu
- Změnou č. 2 ÚP bylo upraveno dle pokynů obce využití některých staveb a pozemků

OV, OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Zahrnují zastavěná území OV a zastavitelné území OV 10, OV 12, OV 21, OV 22

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- objekty a využití pozemků sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- církevní stavby
- hřbitov včetně umového háje (pouze plocha OH)
- veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
- služební byty pro správu a údržbu občanské vybavenosti jako jejich součást
- dům seniorů a prostory pro pečovatelskou službu
- prostory pro policii a hasičský záchranný sbor
- prostory pro spolkovou a mimoškolní činnost

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- prostory pro občanskou vybavenost ve formě maloobchodních zařízení a služeb
- stravování a ubytování přechodné
Podmínkou je souhlas obce s komerčním využitím ploch.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 1100 m² v zastavěném území
- 1500 m² v zastavitelném území

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 15 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 13 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- v zastavěném území — 75 % plochy pozemku
- v zastavitelném území — 55 % plochy pozemku

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- v zastavěném území 15 % plochy pozemku
- v zastavitelném území min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a využití pozemků může činit do 15 % rozsahu hlavního využití OV 10
- na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo pergolami
- nové a rekonstruované komunikace musí být vždy navrhovány s oboustrannými chodníky s veřejnou zelení a alespoň na jedné straně (mimo zásobovací komunikace)
- výšková úroveň zástavby na ploše OV 10 může být vyšší, jako dominanta veřejného prostoru (PV 10, ZV 10), pokud bude odsouhlasena obcí a NPU Středočeský kraj (blízkost pam. chráněného kostela a i hřbitova)
- pro plochy OH neplatí podmínky výstavby objektů občanské vybavenosti, je možné na nich vyčlenit pouze plochy pro parkování, komunikace pěší a účelové, plochu pro přechodnou skládku odpadu a drobnou stavbu pro údržbu území (do 25 m² zastavěné plochy s max. výškou 4,5 m v nejvyšším bodě); inženýrské sítě jsou podmíněně přípustné v zemi, v žádném případě nesmí narušit pietní plochy
- plocha OV 10 je vyčleněna pouze pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury, nesmí být využita pro jiné účely včetně občanské vybavenosti komerční
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojezděnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- OV 22 je v zastavěném území obce, neplatí pro něj podmínka min. velikosti parcely 1100 m².

OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

Zahrnují zastavěná území OM a zastavitelné území OM 10, OM 11, OM 13, OM 14, OM 20, OM 21, OM 22, OM 30

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- objekty a využití pozemků sloužící pro administrativu, obchody, ubytování (penzion, hotel), stravování, servisy, výrobní a nevýrobní služby
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- veřejná prostranství mohou být doplněna dětskými hřišti
- součástí využití objektu může být byt správce či byt majitele nebo provozovatele
- samostatnými 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 (fitness centra, wellness centra aj.)
- polyfunkční objekty s více funkcemi včetně bydlení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- občanská 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
Podmínkou pro umístění těchto aktivit je souhlas obce a splnění všech hygienických podmínek včetně podmínek přípustné četnosti dopravy a parkování na vlastním pozemku.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- v zastavěném i zastavitelném území min. 1000 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 15 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 13 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- v zastavěném i zastavitelném území:
 - 60 % plochy pozemku
 - max. zastavěná plocha objektu je 600 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- v zastavěném i zastavitelném území min. 25 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku, předpokládá se z kapacitních důvodů i podzemní parkování

Upřesňující podmínky:

- maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a využití pozemků může činit do 15 % rozsahu hlavního využití
- na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo pergolami
- nové a rekonstruované komunikace musí být vždy navrhovány s obousměrným provozem a oboustrannými chodníky s veřejnou zelení a alespoň na jedné straně (mimo zásobovací komunikace)
- polyfunkční objekty ploch OM mohou sloučovat využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
- všechna funkční využití území (včetně částečného využití prostor objektu a polyfunkčních objektů) nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území
- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojezděnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci
- všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby)
- navržená plocha OM 21 byla zmenšena Změnou č. 2 ÚP o již zastavěnou severní část

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA

Zahrnují v zastavěném území plochy OS a v zastavitelném území plochy OS 20, OS 30

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy a hřiště pro tělovýchovu a sport
- dětská hřiště
- veřejná zeleň včetně liniové

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- dopravní hřiště
- halové stavby pro sport a tělocvičny
- občerstvení do 50 m² plochy
- objekty zázemí sportu (šatny, hygienická zařízení, klubovny)
- prostory pro údržbu ploch a sklady sportovních potřeb
- rehabilitační a relaxační zařízení (např. fitness centrum, wellness centrum)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- ubytování sportovců do max. kapacity 50 lůžek
- administrativa
- prodej a servis sportovních potřeb

Podmínkou pro realizaci staveb je přímá návaznost na druhy sportu v daném území a zároveň podmínka, že stavby výjimečně přípustné mohou být realizovány jen v případě, že plochy a hřiště jsou funkčně zabezpečeny (objekty zázemí sportu a prostory pro údržbu), tzn. stavby výjimečně přípustné nesmí být uskutečněny na úkor hlavního využití a přípustného využití.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesoúvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost pozemků pro hřiště a sportovní plochy se přizpůsobí sportovním požadavkům

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- plochy hřišť a sportovních ploch max. 70 % z plochy pozemku
- plochy pro stavby (přípustné a podmíněně přípustné) max. 10 % z plochy pozemku
- max. zastavěná plocha objektu je 350 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 10 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním nebo přilehlém pozemku se souhlasem obce a orgánu dopravy

Upřesňující podmínky:

- maximální rozsah podmíněně přípustných a přípustných staveb celkem může činit do 20% rozsahu hlavního využití
- objekty mohou být spojovány samostatnými chodbami nebo zastřešenými koridory
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- plocha OS 20 je vyhrazena pro veřejně přístupné dětské hřiště a hřiště pro míčové hry

PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zahrnují v zastavěném území plochy PV a v zastavitelném území plochy PV 10, PV 11, PV 20, PV 21, PV 30, PV 31, PV 32

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy veřejných prostranství včetně zpevněných ploch shromažďovacích, cest pro pěší a veřejné zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technická infrastruktura ve formě podzemních vedení
- dopravní infrastruktura ve formě účelových komunikací místního významu
- pěší a cyklistické trasy a stezky
- dětská hřiště

- hřiště pro míčové hry (v jedné lokalitě max. 1 hřiště)
- městský mobiliář
- informační stavby a zařízení (dopravní, turistická, místní, naučná)
- hygienické zařízení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veřejná parkoviště
 - autobusové zastávky
 - technické stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu
- Podmínkou je souhlas obce a nepřekročení limitu využití plochy podmíněně přípustného využití.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- k.ú. Mukařov: — PV 10 — 2600 m²
— PV 11 — 3100 m²
- k.ú. Srbín: — PV 20 — 2400 m²
— PV 21 — 1700 m²
- k.ú. Žernovka: — PV 30 — 2800 m²
— PV 31 — 1600 m²
— PV 32 — 1100 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 4 m v nejvyšším bodě stavby hygienického nebo i informačního centra

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 20 m² pro objekty informačního centra
- max. 12 m² pro hygienická zařízení
- max. 40 % plochy pozemku může mít zpevněné plochy včetně dětských hřišť

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 70 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- pouze parkovací místa návštěvníků

Upřesňující podmínky:

- plochy veřejných prostranství je nutné navrhovat jako ucelenou centrální plochu s veřejnou zelení dle §7 vyhl. č.501/2006 Sb., do této plochy sev nezapočítávají žádné části pozemků veřejných prostor (tj. komunikací a ulic) jako např. pásy veřejné zeleně
- veřejná prostranství musí být navržena vždy komplexně (doprava, pěší cesty, zeleň střední a vysoká, mobiliář, event. dětské hřiště atp.)
- součástí ploch veřejných prostranství musí být veřejné osvětlení, likvidace dešťových vod a veřejný rozhlas
- veřejná parkoviště a objekty informačních center nebudou umístěna v plochách PV 21, PV 31, PV 32

- v ploše PV 10 může být umístěno 15 až 25 parkovacích stání
- maximální zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována
- veřejná prostranství musí být bez oplocení, pouze pro dětská hřiště se povoluje průhledné ohrazení do výšky 1,2 m
- maximální rozsah podmíněně přípustného využití je do 10 % ploch hlavního přípustného využití

VD – PLOCHY VÝROBNÍ A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

Zahrnují v zastavěném území VD 20, VD 30

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy malovýroby, řemeslné a drobné výroby, výrobní a nevýrobní služby

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- hygienické a provozní zázemí (šatny, sklady, garáže)
- související obchodní plochy a prostory skladů
- související prostory administrativy
- zemědělská výroba bez živočišné výroby ve formě nezatěžující své okolí (zahradnictví, květinářství atp.)
- vodní plochy a retenční nádrže
- ochranná a izolační zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- nerušící výroba
- bydlení majitelů nebo nájemců ploch a objektů
- občerstvení

Podmínka: nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu souvisejících území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3směnný provoz); podmínkou je také souhlas obce

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- min. 1500 m² (platí pro nově oddělované parcely v zastavěném i zastavitelném území)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 8,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 7 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 50 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha 1 objektu je 400 m² (mimo stávající objekty)

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- VD 30: podmínkou je předložení dalšího stupně dokumentace Odboru životního prostředí a zemědělství KUSK k vyjádření, zda záměr bude či nebude předmětem posuzování vlivu na životní prostředí (EIA)
- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- rozsah podmíněně využitelných ploch je do 20 % hlavního využití
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- pro stavby a plochy musí být zajištěn odvod nebo zasakování dešťových vod dle místních podmínek

VS – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Zahrnují v zastavěném území plochy VS a zastavitelném území VS 10

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy výrobní včetně potravinářské výroby
- plochy skladování včetně prodeje
- plochy výrobních služeb a opravárenství (servisy)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, parkoviště)
- technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
- drobná řemeslná výroba
- zázemí výroby a skladů (šatny a hygienické vybavení, dílny údržby a garáže)
- komerční občanská vybavenost
- administrativa
- izolační a ochranná zeleň
- vodní plochy a retenční nádrže dešťových vod

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavební dvory a sklady
- sběrný dvůr tříděného a ostatního odpadu
- přechodné ubytování (hotel, penzion, ubytovna)
Podmínka: souhlas obce a dotčených orgánů státní správy (hygiena, doprava)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

— min. 2000 m² (platí pro nově oddělované parcely v zastavěném a zastavitelném území)

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

— max. 11 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu

— max. 9 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

— max. 55 % plochy pozemku

— max. zastavěná plocha objektu je 700 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

— min. 25 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

— musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

— VS 10: podmínkou je předložení dalšího stupně dokumentace Odboru životního prostředí a zemědělství KUSK k vyjádření, zda záměr bude či nebude předmětem posuzování vlivu na životní prostředí (EIA)

— maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována

— rozsah podmíněně přípustného využití je do 25 % hlavního využití

— na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory

— pro stavby a plochy musí být zajištěn odvod nebo zasakování dešťových vod dle místních podmínek

— součástí uvedení do provozu jednotlivých částí nebo celku musí být hotové plochy komunikací pěších, vozidlových i výsadba ochranné a izolační zeleně

VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Zahrnuje zastavěné plochy VZ a zastavitelné plochy VZ 20

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

— plochy a stavby zemědělské výroby

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

— dopravní infrastruktura (komunikace místní a účelové, parkoviště)

— technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb

— zázemí zemědělské výroby (šatny a hygienické zázemí, administrativní prostory, prostory údržby, garáže a plochy pro parkování zemědělské techniky a její údržbu)

— plochy a zařízení pro agroturistiku

— přidružená činnost zemědělské výroby (kompostárny včetně skladových a provozních ploch, zahradnictví, květinářství)

— sklady zemědělských plodin a výrobků včetně prodeje

- ochranná a izolační zeleň
- vodní plochy a retenční nádrže dešťových vod

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- sběrný dvůr tříděného a ostatního odpadu
- provozní plochy a objekty pro údržbu obce (včetně ploch zázemí pracovníků a administrativy)
Podmínkami jsou souhlas orgánů hygieny, ochrany přírody a životního prostředí a souhlas obce.
- podmínkou pro plochu VZ 20 je prokázání dodržení limitů hluku z provozu v nejbližší stávající i nové obytné zástavbě

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- neurčuje se, bude upřesněna dle funkce a rozsahu potřeb
- max. plocha celková je 1,5 ha

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu
- max. 6 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 45 % plochy pozemku
- max. zastavěná plocha 1 objektu je 400 m²

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 30 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku

Upřesňující podmínky:

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- rozsah podmíněně využitelných ploch je do 20 % hlavního využití
- na pozemku může být více objektů spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory
- pro stavby a plochy musí být zajištěn odvod nebo zasakování dešťových vod dle místních podmínek
- v zastavěném území k.ú. Srbín se zásadně nepovoluje živočišná výroba
- součástí zástavby VZ 20 musí být před uvedením do provozu provedena zeleň ochranná ZO 22

DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ

Zahrnují plochy komunikací I., II., III. třídy a místní komunikace včetně navrhovaného parkoviště DS 10, účelové komunikace

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky silnic I., II. a III. třídy
- místní komunikace
- účelové komunikace
- chodníky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší a cyklistické trasy a stezky
- parkoviště a odstavné plochy a stání
- technická infrastruktura (vedení sítí)
- zastávky autobusů a obratiště
- dopravní stavby a opatření (náspy, zářezy, mostky, odvod dešťových vod)
- dopravní (liniová) a izolační zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení technické infrastruktury
- autobusové zastávky
- prvky městského mobiliáře a orientační systémy
- reklamy do velikosti 8 m²

Podmínka: výjimečně přípustné stavby nesmí omezit hlavní využití a musí být odsouhlaseny obcí i příslušným orgánem dopravy.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesoúvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost parcel bude upřesněna v rámci územních řízení

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- nejsou povoleny žádné nadzemní objekty mimo krytých zastávek autobusu do 3 m výšky objektu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- nejsou povoleny žádné nadzemní objekty mimo krytých zastávek autobusu se zastavěnou plochou do 15 m²

MINIMÁLNÍ ŠÍŘKA KOMUNIKACÍ A PLOCHY ZELENĚ:

- šířka komunikací typu C2, C3 je 10 m s jednostrannou zelení a 12 m s oboustrannou zelení
- šířka komunikací kategorie typu D bude min. 8 m s jednostrannou nebo vystřídanou zelení (jednosměrné 6,5 m)

- u stávajících komunikací bude plocha zeleně určena dle využití veřejného prostoru komunikací vozidlovou, pěší a zelení
- nové komunikace musí mít vždy jednostranný nebo oboustranný chodník
- pro účelové komunikace se neurčuje plocha zeleně ani šířka, pouze podmínka bezpečného provozu
- pro nové účelové komunikace se určuje minimální šířka 6,5 m (obousměrné) nebo 4,5 m (jednosměrné)
- mimo zastavěné a zastavitelné území nesmí být umísťovány reklamy

PARKOVÁNÍ:

- parkování a odstavné plochy musí být zásadně umísťovány na plochách pozemku s kapacitou odpovídající dle předpisů a norem funkčnímu využití pozemku

Upřesňující podmínky:

- v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojezdnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci
- pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky
- komunikace všech druhů nesmí být oplocovány
- vzhledem ke stávajícímu stavu místních komunikací (spádové a šířkové poměry, křížení) se doporučuje upravit max. rychlost na 30 km/hod. v zastavěném území historické zástavby Srbína a Žemovky, v plochách zástavby SR a RI i v plochách SV podél komunikace I/2 na severní straně k.ú. Srbín
- nová parkoviště musí být oddělena od obytné zástavby vždy zeleným pásem
- v případě, že stavba DS zasahuje do VKP nebo ÚSES, musí být vždy projednána s orgánem ochrany přírody a krajiny

Ti – PLOCHY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zahrnují plochy v zastavěném území Ti a území Ti 20

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy vedení sítí technické infrastruktury
- plochy staveb a zařízení technické infrastruktury (ČOV, čerpací stanice, úpravny vody, vodojemy, trafostanice, telekomunikační zařízení, regulační stanice plynu)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- sběrný dvůr tříděného a ostatního odpadu
- provozní plochy a objekty pro údržbu obce včetně šaten a hygienického zázemí pracovníků
- skladové objekty pro údržbu území
- zeleň ochranná a izolační
- účelové komunikace a parkovací plochy

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- garáže techniky pro údržbu území a dílny a plochy pro opravy
- administrativní prostory

~~Podmínka: pouze se souhlasem obce a orgánu ochrany přírody a ochrany životního prostředí~~

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

~~— veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím~~

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

~~— dle potřeby technologie ČOV, velikosti sběrného dvora a ploch pro údržbu území obce
— na pozemku jsou povoleny terénní úpravy~~

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

~~— max. 6 m v nejvyšším bodě šikmých nebo tvarovaných střech od rostlého terénu
— max. 5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech od rostlého terénu~~

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

~~— max. 60 % plochy pozemku
— max. zastavěná plocha objektu 350 m²~~

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

~~— min. 25 % plochy pozemku~~

PARKOVÁNÍ:

~~— parkování pouze potřebné techniky a vozového parku pro ČOV, sběrný dvůr a údržbu území obce~~

Upřesňující podmínky:

~~— objekty je možné spojovat samostatnými chodbami nebo krytými koridory
— pozemek může být oplocen z bezpečnostních důvodů do výšky 2,1 m průhledným oplocením
— po obvodu pozemku Ti 20 musí být vysázena střední a vysoká zeleň v min. šíři 3 m před uvedením do provozu
— na objektech ani jejich oplocení nesmí být umístovány reklamy
— v případě, že stavba zasahuje do prvků VKP nebo ÚSES, musí být vždy projednána s orgánem ochrany přírody a krajiny~~

ZV – PLOCHY PRO VEŘEJNOU ZELEŇ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Zahrnují nezastavěné území ZV 10, ZV 20, ZV 21, ZV 30, ZV 31, ZV 32, ZV 33

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

~~— veřejná zeleň na veřejných prostranstvích
— doprovodná a liniová zeleň v zastavěném a zastavitelném území~~

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší a cykloturistické trasy
 - dětská hřiště
 - hřiště pro míčové hry (max. 1 hřiště na 1 lokalitu)
 - městský mobiliář včetně přístřešků, altánů
 - koupaliště u Návesního rybníku (ZV 10) k.ú. Mukařov
 - zařízení místního informačního systému
 - vedení inženýrských sítí pod zemí
 - technické stavby na inženýrských sítích
 - vodní plochy
 - hygienická zařízení
- Maximální celkový rozsah ploch a staveb přípustného využití je do 15 %.

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- odstavná a parkovací stání hromadné dopravy a pro parkování aut imobilních občanů
- Podmínkou je souhlas zastupitelstva obce a orgánu dopravy.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- k.ú. Mukařov: — ZV 10 — 17800 m²
- k.ú. Srbín: — ZV 20 — 4900 m²
- — ZV 21 — 4200 m²
- k.ú. Žernovka: — ZV 30 — 1700 m²
- — ZV 31 — 4200 m²
- — ZV 32 — 2600 m²
- — ZV 33 — 1200 m²

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA OBJEKTU:

- max. 3,5 m v nejvyšším bodě od rostlého terénu

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 10 m² hygienická zařízení
- max. 15 m² přístřešky, altány, odpočívadla

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 90 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- pouze v rozsahu výjimečně přípustného využití

Upřesňující podmínky:

- ZV 10: pro umístění koupaliště — podmínkou je předložení dalšího stupně dokumentace Odboru životního prostředí a zemědělství KUSK k vyjádření, zda záměr bude či nebude předmětem posuzování vlivu na životní prostředí (EIA)
- u všech typů ploch a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití musí být jejich umístění vždy v minimální vzdálenosti 8 m od břehové čáry (pokud se v území vyskytuje vodní prvek)

- plochy musí zůstat bez oplocení, pouze u dětských hřišť je povoleno průhledné ohrazení do výšky 1,2 m
- plocha ZV 10 může být terénně upravena, veřejná zeleň bude mít formu parku a může zde být provedeno veřejné osvětlení, v ploše ZV 10 mohou být navíc realizovány 3–4 objekty pro rekreaci a oddech (např. pro sportovní rybaření, půjčovna sportovních potřeb, šatny a hygienická zařízení, aj.) do 25 m² zastavěné plochy s max. výškou 4 m; k objektům může být na ploše zřízeno veřejné parkoviště a v případě realizace koupaliště písčinná pláž
- plocha ZV 20 musí být bez parkovacích míst, výsadba pouze z lokálně původních druhů keřů a stromů (částečná náhrada původního VKP podél vodního toku)
- maximální využití ploch pro podmíněně přípustné využití je do 10 % ploch

ZO – PLOCHY PRO ZELEŇ OCHRANNOU A IZOLAČNÍ

Zahrnují v nezastavěném území ZO a územích ZO 10, ZO 11, ZO 20 až ZO 22, ZO 30 až ZO 33

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zeleň ochranná a krajinná
- zeleň liniová a izolační

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technická infrastruktura— vedení inženýrských sítí v zemi
- protihluková zařízení (terénní úpravy a stěny)
- pěší cesty
- zařízení místního informačního systému

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- technické stavby a zařízení na inženýrských sítích
 - městský mobiliář včetně přístřešků a altánů
- Podmínka je souhlas obce a orgánů ochrany přírody a krajiny.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost parcel bude upřesněna při návrhu výsadby, stanovuje se pouze šířka pásu 6–10 m podél zástavby a podél cest— 4 m

MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 90 % plochy pozemku

PARKOVÁNÍ:

- v plochách ZO nesmí být umístěno žádné parkování

Upřesňující podmínky:

- druhová skladba výsadby musí odpovídat původním rostlinným společenstvím
- pěší cesty mohou být nezpevněné, zpevněné pouze jako mlatové cesty
- plochy výjimečně přípustného využití a pěších cest mohou být max. do 10 % hlavního využití každé lokality
- plocha ochranné zeleně lesa ZO 33 musí mít šířku min. 30 m

NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Nové plochy v území NS-L 20, NSpl 30

DRUHY PLOCH:

- NSpl — přírodní a lesní
- NSpv — přírodní a vodohospodářské
- NSpb — přírodní, břehové, mezové a ostatní liniová zeleň
- NSpz — přírodní a zemědělské
- NS-L — pobytová louka

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- nezastavěné polyfunkční plochy — přírodní, zemědělské, vodohospodářské
- zeleň nízká, střední a vysoká
- vodní plochy a toky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- přirozené louky nebo trvalé travní porosty (zemědělská produkce)
- náletová zeleň, keřové porosty, meze
- břehové porosty, mokřady
- pozemky plnící funkci lesa (rozrostlé lesy)
- výsadba zeleně střední a vysoké lesního a nelesního typu (ekotony), aleje, solitery
- pobytová louka
- vodní plochy a toky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- komunikace účelové (poľní a lesní cesty)
- komunikace pěší a cyklostezky, turistické a naučné stezky
- hřiště a sportoviště bez trvalých staveb, hrací a sportovní prvky
- technická infrastruktura včetně zařízení staveb
- výsadba sadů a vinic pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny
- výsadba lesní zeleně
- informační centra
- kryté drobné stavby pro oddech a rekreaci (altán, odpočivné sezení atp.)
Podmínkou je vždy souhlas obce a orgánu ochrany přírody a krajiny.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesesouvise s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální celkový rozsah podmíněně přípustného využití včetně drobných staveb je do 5 % hlavního využití
- pro drobné stavby pro rekreaci a oddech, případně informační centra platí:
 - max. plocha do 25 m² při nemožnosti sdružování ploch
 - max. výška zástavby 3,5 m od rostlého terénu
- v celém území je zákaz parkování a oplocování jakýchkoliv částí
- výsadba nových biotopů a ekotonů musí zásadně vycházet z původní přirozené vegetace
- pobytová louka může být využita pro rekreaci včetně umístění travních hřišť a sportovišť, hracích a sportovních prvků, území nesmí být oplocováno
- pozemky p. č. 588/83, 588/2 a 588/36 jsou zařazeny jako plochy NSpv — Plochy nezastavěné smíšené přírodní a vodohospodářské

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 nivní louky
- vodní toky a plochy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- výsadba zeleně lesní a nelesní
- stavby dle § 18, odst. (5) zák. č. 183/2006 Sb., tj. komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury, tyto stavby zřizovat mimo stromové porosty
- revitalizace vodních toků a vodních ploch včetně břehových porostů
- doplnění ploch VKP a ÚSES jejich rozšířením
- umístění informačních a naučných systémů

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- žádné plochy nesmí být oplocovány mimo lesních školek
- hospodaření na plochách lesních porostů, které jsou plochami ÚSES, podléhá způsobem údržby a využití režimu ÚSES
- v plochách ÚSES musí být vysazovány původní dřeviny
- plocha NP 20 je vyhrazena pro lokální biokoridor LBK 13 (nefunkční, navržený)
- plocha NP 30 je vyhrazena pro rozšíření VKP 116 (registrovaný)

NL – PLOCHY LESNÍ – HOSPODÁŘSKÉ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

— pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability — biokoridory a biocentra
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklotrasy a cyklostezky za podmínky využití stávajících lesních cest, bez rozšiřování na úkor lesa)
- revitalizace vodních toků a ploch

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

— veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

— zemědělský půdní fond — orná půda a trvalé travní porosty

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zemědělská produkce
- pastevectví
- zvláštní režim hospodaření na plochách ÚSES
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy apod.)
- pěší, turistické a naučné stezky, cyklotrasy
- informační a naučný systém
- zemědělské stavby, které jsou součástí ZPF podle § 1, odst. 3 zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) — například účelové komunikace pro zemědělské účely (poľní cesty), závlahová a odvodňovací zařízení, stavby určené pro obsluhu plochy
- stavby dle § 9, odst. 2 b) zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) — například sítě technické infrastruktury, vedení vodovodu, kanalizace, vedení VVN, VN, NN, sdělovací vedení, vedení plynu VTL, STL
- vodní plochy a retenční nádrže

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

— veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- parkování pouze zemědělské techniky na vlastním pozemku
- oplocení v krajině v rámci pastevecké činnosti a jiné podobné činnosti — pomocí ohradníků nebo dřevěnými bradly jako stavba dočasná, nesmí bránit prostupnosti krajiny
- jiné oplocování je zakázané

- hospodaření na plochách ÚSES—omezit hnojení, způsob vždy projednat s orgány ochrany přírody a krajiny
- nejsou povoleny stavby a zařízení pro dopravu a těžbu nerostů dle § 18, odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb. v plném znění
- změna kultury z orné půdy na pastviny a naopak mimo prostory VKP jsou povoleny

VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Podmínky využití plochy

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy vodních nádrží a vodních toků s funkcí retenční, ekologickou, krajinnotvornou a okrasnou

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vodohospodářské stavby a vodní díla
 - doplnění ploch břehů mokřady, pokryvnými dřevinami (byliny), keři a vysokou zelení
 - revitalizace vodních toků
 - umožnění přístupu pro údržbu tj. úpravy pásma 6—8 m podél vodotečí a nádrží
 - koupaliště ve vodních nádržích— zatopených lomech „Jezero Žernovka“ a „Hluboký lom“ k.ú. Žernovka
 - koupaliště v rybníku na k.ú. Mukařov (plocha ZV 10) — „Návesní rybník“
- Všechny přípustné činnosti je vždy nutné projednat s orgánem přírody a krajiny.

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- přemostění nebo zatrubnění vodních toků (pouze v případě drobných úseků zatrubnění pro stavbu přečhodů a mostků)
 - trasové a jiné úpravy koryt potoků
- Podmínkou je souhlas obce, orgánu ochrany přírody a krajiny i vodohospodářského orgánu.
- pro koupaliště je podmínkou předložení dalšího stupně dokumentace Odboru životního prostředí a zemědělství KUSK k vyjádření, zda záměry budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (EIA)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré funkční využití (stavby, činnosti, zařízení), které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

— Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění) jsou vyznačeny jako:

- WT— technické koridory (společné trasy dopravy a technických sítí)
- WD— koridory a stavby pro dopravu
- WTI— koridory a plochy pro technickou infrastrukturu
- WN— koridory a plochy nadregionálního územního systému ekologické stability
- WU— koridory a plochy lokálního územního systému ekologické stability

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

G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

G.1.1. Technické koridory

k.ú. MUKAŘOV

- WT 10 — koridor pro úpravu komunikace I/2 a technické sítě (ul. Pražská, Kutnohorská)
- WT 11 — koridor pro úpravu komunikace II/113 a technické sítě (ul. Školní)
- WT 12 — rekonstrukce a nové komunikace C 2 a technické sítě (ul. Obecní, Tyršova)
- WT 13 — rekonstrukce komunikace C 3 a technické sítě (ul. Dubová, Lesní, Smrková, Na Ladech, Příčná, Požární, Zelená, Vysoká, Na Moklině)

k.ú. SRBÍN

- WT 20 — koridor pro úpravu komunikace II/113 a technické sítě (ul. Choceradská)
- WT 21 — rekonstrukce a nové komunikace typu C 2 včetně technických sítí (ul. Do Chobotu, Na Pískách, U Požáru, Na Dolách, komunikace k Bi 27, Bi 21, SV 20, ČOV)
- WT 22 — komunikace typu D a obratiště včetně inženýrských sítí navazující na ul. Píseckou k obsluze plochy Bi 21
- WT 23 — komunikace typu D včetně technických sítí k lokalitě Bi 23 se zrušením stávajícího obratiště v ul. Maceškové
- WT 24 — úprava komunikace Srbín — zástavba u Louňovického potoka
- WT 25 — koridor pro novou komunikaci typu C 3 včetně technických sítí
- WT 26 — koridor pro rozšíření stávající místní komunikace a novou místní komunikaci typu C 3 a D včetně inženýrských sítí
- WT 27 — komunikace místní typu D včetně mostu přes Jevanský potok a inženýrských sítí DS 5
- WT 28 — koridor pro novou účelovou komunikaci z ul. Do Chobotu pro napojení pozemků včetně inženýrských sítí DS 4 (typu D)

k.ú. ŽERNOVKA

- WT 30 — koridor pro úpravu komunikace II/113 a technické sítě (ul. Českobrodská)
- WT 31 — rekonstrukce a nové komunikace typu C 2 včetně technických sítí (ul. Horka)
- WT 32 — rozšíření a doplnění komunikace na plochách BV 30 a SV jako místní komunikace typu C3 (Ke Třem kopám)
- WT 33 — rekonstrukce a nové komunikace typu D včetně technických sítí (komunikace k Bi 31, BV 30, BV 33)
- WT 34 — komunikace místní typu D včetně inženýrských sítí v lokalitách Bi 34 a Bi 35 (spojnice ulic K Památníku a Za mlýnem)

G.1.2. Koridory pro dopravu

k.ú. MUKAŘOV

- WD 10 — veřejné parkoviště pro ZŠ a MŠ (ul. U Zelené cesty)
- WD 11 — účelová komunikace a parkoviště ke stávající školní jídelně ZŠ

k.ú. SRBÍN

WD 20, 21 — neobsazeno

WD 22 — doplnění naučné stezky „Po stopách kameníků“ k lomu Na Skalce

G.1.3. Koridory a plochy pro technickou infrastrukturu

k.ú. MUKAŘOV

WTi 10 — koridor technických sítí a občanskou vybavenost OV 12 mimo komunikací

WTi 11 — koridor přivaděče pitné vody Region — Jih a sběrače splaškové kanalizace (změna trasy mezi ul. Kutnohorskou a Na Moklině)

WTi 12 — nové trafo TS 23 u lokality Bi 10

WTi 13 — nové trafo u lokality SM 12

k.ú. SRBÍN

WTi 20 — nová čistírna odpadních vod včetně kanalizačního sběrače a inženýrských sítí (úprava zastavitelné plochy)

WTi 21 — koridor technických sítí pro přestavbové území SR 25

WTi 22 — nové trafo TS 22 u lokality SK 20

WTi 23 — nové trafo TS 21 u lokality Bi 21

WTi 25 — nové trafo TS 28 v lokalitě Bi 27

WTi 26 — nové trafo TS 18 u lokality VZ 20

k.ú. ŽERNOVKA

WTi 32 — nové trafo TS 17 u lokality SK 30

WTi 33 — nové trafo TS 16 u lokality BV 30

WTi 34 — nové trafo TS 15 u lokality VD 30

WTi 35 — nové trafo TS 14 u lokality Bi 34

WTi 36 — koridor technických sítí pro zástavbu Bi 36

G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

G.2.1. Založení prvků ÚSES

WN 1 — Nadregionální biokoridor NRBK K 66 „Voděradské bučiny—Vidrholec“

Lokální biocentra

WU 1 — LBC 1 U Černého rybníka

WU 2 — LBC 2 U Zelené cesty

WU 3 — LBC 3 Zájezdí

WU 4 — LBC 4 Býkovka

WU 5 — LBC 5 U Tří kop

WU 6 — LBC 6 Hustý

WU 7 — LBC 7 Požár

WU 8 — LBC 8 Na Skalce

Lokální biokoridory

WU 9 — LBK 10 Zelená cesta

WU 10 — LBK 11 V Horkách

WU 11 — LBK 12 Hustý

WU 12 — LBK 13 Na Pískách

~~WU 13 — LBK 14 Louňovický potok~~

~~Pro všechny vymezené nemovitosti je oprávněnou osobou Obec Mukařov.~~

G.2.2. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

~~Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření tohoto druhu.~~

G.2.3. Asanace (ozdravění) území

~~Územní plán opatření tohoto druhu neobsahuje.~~

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

~~Plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zák. č. 183/2006~~

~~Sb. v platném znění) jsou vyznačeny jako:~~

~~PV — plochy veřejných prostranství~~

~~PO — plochy občanské vybavenosti veřejné infrastruktury~~

k.ú. MUKAŘOV

~~PV 10 — veřejné prostranství u obecního úřadu~~

~~PV 11 — veřejné prostranství U Zelené cesty~~

~~PV 12 — veřejná zeleň u Návesního rybníku ZV 10~~

~~PO 10 — rozšíření obecního úřadu OV 10~~

~~PO 11 — rozšíření MŠ OV 11~~

~~PO 12 — objekt školství, zdravotnictví, sociální služby OV 12~~

~~PO 13 — rozšíření hřbitova OH 10~~

k.ú. SRBÍN

~~PV 20 — veřejné prostranství Na Dolách~~

~~PV 21a, b — veřejné prostranství Do Chobotu~~

~~PV 22 — neobsazeno~~

~~PV 23 — veřejná zeleň Pod Budami ZV 21~~

~~PO 20 — dětské a míčové hřiště SR 20~~

k.ú. ŽERNOVKA

~~PV 30 — veřejné prostranství Českobrodská~~

~~PV 31 — veřejné prostranství Horka~~

~~PV 32 — veřejné prostranství V Horkách~~

~~PO 30 — sportovní plochy OS 30~~

~~PV 33 — veřejná zeleň Zájezdí ZV 30~~

~~PV 34 — veřejná zeleň U Tří kop ZV 31~~

~~PV 35 — veřejná zeleň U Tří kop ZV 32~~

~~PV 36 — veřejná zeleň U silnice II/113 ZV 33~~

I. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ

— Z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství 16.5.2012) vyplynulo, že územní plán Mukařov nemá negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé významné lokality nebo ptačí oblasti a proto nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ZMĚNY Č.2 ÚP

OBSAH ZMĚNY Č. 2 ÚP MUKAŘOV:

VÝROKOVÁ ČÁST:

1.1. —	TEXTOVÁ ČÁST Změny č. 2 ÚP.....	23	FA4
— GRAFICKÁ ČÁST			
1.2. —	Základní členění území 1 : 5 000	12	FA4
1.3. —	Hlavní výkres 1 : 5 000.....	15	FA4
1.4. —	Doprava 1 : 5 000.....	12	FA4
1.5. —	Pitná voda a Kanalizace 1 : 5 000.....	12	FA4
1.6. —	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	8	FA4

ODŮVODNĚNÍ:

—	2.1. A — TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ Změny č. 2 ÚP.....	62	FA4
—	2.1. B — SROVNÁVACÍ TEXT ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP a ZMĚNY č. 2.....	92	FA4
— GRAFICKÁ ČÁST			
—	2.2. — Koordinační výkres 1 : 5 000.....	15	FA4
—	2.3. — Výkres předpokládaných záborů ZPF a PÚPFL.....	2	FA4

Přílohy odůvodnění:

—	P.1 — Orientační situace ulic Mukařov a Srbín 1:3500.....	10	FA4
—	P.2 — Orientační situace ulic Žernovka 1 : 3 500.....	4	FA4

ČÁST 2**2/d) ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍCH STUDIÍ**

Stanovují se následující plochy a lokality, u nichž je změna využití podmíněna zpracováním studie pro upřesnění urbanistického řešení území:

číslo studie	název	vymezení ploch	cíle a účel
K.Ú. MUKAŘOV U ŘÍČAN			
M/1	U Zelené cesty (Mukařov—sever)	OV 12 PV 11 DS 10 ZO 11	prověření kapacity a uspořádání občanské vybavenosti včetně veřejného prostranství a návrh zeleně ochranné (možnost parkových úprav)
M/2	Vysoká (Mukařov—střed)	BI 10 OM 10	prověření uspořádání ploch bydlení a občanské vybavenosti komerční
M/3	Kutnohorská (Mukařov—východ)	SM 12 VS 10 ZO 10	prověření využití území pro bydlení a smíšené výroby včetně ochranné zeleně
M/4	Na Moklině (Mukařov—východ)	SV 10	prověření smíšené obytné zástavby a dopravního napojení
K.Ú. SRBÍN			
S/1	Charadská (Srbín—střed)	SV 20	prověřit členění obytného území včetně dopravního řešení a veřejné zeleně
S/2	Na Dolech (Srbín—jih)	BV 20	prověřit členění obytného území včetně dopravního řešení a veřejné zeleně
S/3	Neobsazeno	Neobsazeno	neobsazeno
S/4	U Jevanského potoka (Srbín—severovýchod)	BI 21 BI 22 ZV 21 OS 20	prověřit členění obytného území, dopravního řešení včetně začlenění stávající zástavby a parcelace stávající velké zahrady
S/5	Pražská (Mukařov jižně od kruhové křižovatky)	OM 20 OM 21	prověření kapacity uspořádání ploch a dopravního napojení občanské vybavenosti komerční
K.Ú. ŽERNOVKA			
Ž/1	Horka (Žernovka—severozápad)	BV 31 BV 32 PV 31	navrhnout uspořádání nové obytné zástavby vzhledem ke stávající zástavbě a navrhnout řešení veřejného prostranství
Ž/2 *	Doubecká I (Žernovka—sever)	VD 30	prověření kapacity a možnosti zástavby plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu, event. služby
Ž/3 *	Doubecká II (Žernovka—sever)	SK 30	prověření kapacity území včetně dopravního řešení

Ž/5	Louňovická (Žernovka—jih)	PV 30 OS 30	Prověření kapacity a členění území pro sport včetně dopravního řešení (parkování) s ohledem na řešení veřejného prostranství
Ž/6	Lomová (Žernovka—východ)	BI 31	prověření řešení dopravního napojení lokality a řešení parcelace obytného území vzhledem k dopravnímu napojení

*Poznámka: doporučuje se zpracovat územní studie Ž/2 a Ž/3 najednou

—Zadání těchto studií bude obsahovat:

- požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot
- požadavky na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb a parcelace
- požadavky na stanovení uliční čáry
- požadavky na konkrétní skladbu uličního prostoru (veřejného prostranství)
- požadavky na umístění veřejné zeleně nebo ochranné zeleně
- požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu)

—Rozsah a podrobnost územní studie může být upřesněn a rozšířen při zadání.

—Územní studie budou pořízeny, schváleny pořizovatelem a vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 2 let od účinnosti ÚP Mukařov.

—ÚP stanovuje zároveň podmínku pro zpracování územní studie v lokalitách, kde vypršela platnost územního rozhodnutí nebo stávající územní studie.

—Na území obce byly zpracovány a zaregistrovány 2 územní studie:

- Územní studie BI 34 (Ž/4) — obytné území na k.ú. Žernovka pod číslem 80990236 (schváleno 11.10.2018)
- Územní studie BI 33 (Ž/7) — obytné území na k.ú. Žernovka pod číslem 46221560 (schváleno dne 29.6.2017)

2/f) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

—Pro vymezené architektonicky významné stavby nebo urbanistické lokality může zpracovat dokumentaci nebo její architektonickou a urbanistickou část pouze autorizovaný architekt:

Památkově chráněné objekty

—Neogotický kostel Nanebevzetí Panny Marie zapsaný pod evidenčním číslem 38098/2-4136 (p.č. 46 a 747/2, k.ú. Mukařov u Říčán). Pro účely vymezení zpracování projektů včetně ploch hřbitova a urnového háje (p.č. 748, 717/8, 717/7, 127), sousedících parcel Římskokatolické farnosti Říčany u Prahy (p.č. 47, 751, 750) a ostatní okolní parcely (p.č. 740, 717/3, 837, 838/2).

Architektonicky hodnotné a významné objekty

Farní budova č.p. 5

Obecní úřad č.p. 11 a plochy parcel č. 738/2, 73/2, 736/1 k.ú. Mukařov u Říčán

Zvoničky v Žernovce a Srbíně

Tyršův dům

~~Polyfunkční domy č.p. 300 a č.p. 279~~

~~Základní škola č.p. 88 a pozemky parcel č. 272, 886, 893, 766/7 k.ú. Mukařov u Říčan~~

~~Mateřská škola č.p. 200 a pozemky parcel č. 766/1, 766/3 k.ú. Mukařov u Říčan~~

~~TJ Sokol Mukařov č.p. 139 a pozemky parcel 765/2, 765/3, 836/2 k.ú. Mukařov u Říčan~~

Urbanisticky významné plochy a lokality

~~stávající náves a okolní historická zástavba v Srbině~~

~~stávající náves a okolní historická zástavba včetně rybníku v Žernovce~~

~~stávající kostel Nanebevzetí Panny Marie a okolí~~

~~nová občanská vybavenost v plochách OM 20, OM 21, OM 10, OS 20, OS 30~~

~~nová veřejná prostranství PV 10, PV 11, PV 20, PV 21, PV 30, PV 31, PV 32~~

~~Všechny uvedené plochy jsou vymezeny na výkresu č. 2.2. Koordinační výkres.~~

ČÁST 3

3/1 VYMEZENÍ POJMŮ PRO ÚČELY TOHOTO ÚP (doplněno Změnou č. 2 ÚP)

- ~~Dělením pozemků se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.~~
- ~~Dopravní vybavenost představuje plochy dopravy, nezbytné pro provoz celé obce a dále staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy; jde zejména o plochy pro zásobování a pro parkování, jejichž rozsah je zpravidla, podle typu a kapacity dané stavby, definován v technických normách.~~
- ~~Drobná a řemeslná výroba – výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka. Obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků. Zařazují se sem i plochy malovýroby, přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby (servisy, opravy atp.).~~
- ~~Drobná stavba – Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 25 m² a výšku 5 m (sem patří např. kůlny, přístřešky pro nádoby na odpadky, energetické pilíře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby).~~
- ~~Charakter zástavby – vyjadřují plošné a prostorové parametry zástavby, přičemž jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určením vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotou zástavby a celkovým hmotovým řešením a měřítkem zástavby.~~
- ~~Chovem hospodářského zvířectva je chov zvířectva pro výdělečnou činnost, jejíž rozsah by znehodnotil životní a obytné prostředí dle stanovených hygienických limitů a ve smyslu odstavce „Negativní vlivy“ v této kapitole.~~
- ~~Informační centrum – vždy slouží pouze pro podávání informací o území z hlediska turistického, sportovního, místopisu, doprava apod., nesmí být využíváno pro jiné účely. V nezastavěném území nesmí být využíváno pro bydlení a pobytovou rekreaci.~~
- ~~Malovýroba – výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání na zakázku nebo administrativní centrum e-shopu.~~
- ~~Maximální výška staveb – nejvyšší povolená výška staveb nad rostlým terénem, stanovená v metrech. Měří se u jednotlivých staveb od rostlého terénu ve vzdálenosti cca 0,0 – 0,5 m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.). U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška objektu měří od nejnižšího bodu klesajícího terénu u stavební parcely. Vykazuje-li návrh stavby viditelně účelové úpravy navazujícího terénu (přesahující 1 výškový metr oproti rostlému terénu), je jako základní výšková úroveň terénu rozhodná pro výpočet výšky stavby kóta původního rostlého terénu ve vzdálenosti 0,0 – 0,5 m od fasády navržené stavby.~~
- ~~Maximální zastavěná plocha stavby – stanoví se jako podíl maximální zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku, vyjádřená v procentech. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U staveb poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je~~

~~zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlym průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, nádvoří, parkoviště, bazény, terasy apod.) nebo drobné stavby se do zastavěné plochy nezapočítávají, ale součet všech zpevněných plocha a zastavěných ploch nesmí nijak omezit nebo snížit stanovenou minimální plochu zeleně na pozemku.~~

- ~~**Minimální plocha zeleně** — určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřená v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku.~~
- ~~**Negativní vlivy** na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví — jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.~~
- ~~**Nerušící služby a výroba** — služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.~~
- ~~**Odpočivné sezení** (nezastřešené i zastřešené — altán) složí pouze pro turistiku a cykloturistiky v nezastavěném území pro odpočinek jako veřejné zařízení ve veřejném zájmu. Nesmí stavebně uzavřeno (stěny) a nesmí být oplocováno. Není povoleno být do nich zaváděna technická infrastruktura. Mohou být umístěna na okraji pozemků mimo významné krajinné prvky, ÚSES a zvláště chráněné plochy přírody a krajiny.~~
- ~~**Oplocení pozemků ve volné krajině** — za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobené zvěří či dočasná oplocení pastvin pomocí elektrických ohradníků či dřevěných bradel na plochách ZPF.~~
- ~~**Parkování** — krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavení vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží.~~
- ~~**Pobytová louka** — plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení.~~
- ~~**Podkroví** — přístupný prostor nad nadzemním podlažím, spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Podkroví nemůže být z pohledu plnohodnotné využitelnosti ploch ani z pohledu podchozích světlých profilů srovnatelné s typickým podlažím. Využitelné prostory podkroví nesmí přesahovat 75 % půdorysné plochy nadzemního podlaží a současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží bez nadezdívek. Případné vikýře nesmí být prodloužením líce fasád.~~
- ~~**Podzemní podlaží** — podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby. Podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.~~
- ~~**Polyfunkční dům** je polyfunkční stavba zahrnující více funkcí. Typy funkcí a druhy využití jsou dány funkcím využitím standardu ploch tj. Hlavním, Přípustným a event.. Podmíněně přípustným využitím. Kombinace funkcí musí být vždy taková, aby se jednotlivé typy využití nerušily negativními vlivy v interieru ani v exterieu.~~
- ~~**Prvky drobné architektury** představují doplňkové stavby, mobiliáře (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení nebo ozvučení, informační systémy.~~

- ~~**Regulativy** se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území, tj. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.~~
- ~~**Rodinný dům** — stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, pokud nestanoví tato územní dokumentace jinak. **Dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Řadové domy** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozy, vstupy a pozemky.~~
- ~~**Soliterní RD, soliterní rodinný dům** je rodinný dům dle § 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v úplném znění umístěný na samostatném pozemku, který má jeden vstup do domu bez ohledu na počet bytů) a jedno napojení na veřejnou komunikaci (veřejné prostranství).~~
- ~~**Soubor staveb** — rozumí se vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem, v souladu se stanovenými podmínkami využití.~~
- ~~**Sousední zástavba** zahrnuje nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny.~~
- ~~**Specifické formy bydlení** — dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maríngotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod.~~
- ~~**Stávající využití území** — se rozumí využití ploch platných v době vydání územního plánu.~~
- ~~**Stavba hlavní** — stavba v souboru staveb, která určuje účel výstavby souboru staveb.~~
- ~~**Stavba vedlejší** — stavba v souboru staveb, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.~~
- ~~**Struktura zástavby** — prostorová struktura sídla je daná přírodními podmínkami, půdorysnou dispozicí, hmotovým uspořádáním a výškovým zónováním urbanistických souborů i jednotlivých staveb, řešením uliční sítě a způsobem zastavění, rozložením veřejných prostranství a rozmístěním dominantních staveb.~~
- ~~**Technická vybavenost** představuje technické vybavení, které zajišťuje provoz staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy nebo je potřebná pro fungování obce.~~
- ~~**Účelová stavba pro zemědělské a lesnické využití území** — stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesáhne 16 m² a výška 4,5 m (sem patří např. krmelce, posedy, atd.), pokud nestanoví územní plán jinak.~~
- ~~**Ustupující podlaží** je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je min. o 40 % menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním. Je to zároveň podlaží, kde ustoupení všech obvodových stěn představuje minimálně 1,3 m od hrany fasády podlaží pod ním. V případě, kdy ustupující podlaží nové stavby navazuje na stávající stavbu, může být toto ustoupení na doteku eliminováno.~~
- ~~**Venkovské bydlení** zahrnuje jak rodinný dům tak zemědělské usedlosti (není součástí terminologie využití dle katastru nemovitostí). **Zemědělské usedlosti** jsou rodinné domy, které mohou mít i více než 50 % podíl podlahových ploch pro nebytové využití, neboť původně sloužily převážně zemědělskému využití. Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru využití tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.~~

- ~~**Veřejná prostranství** zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.~~
- ~~**Zastavěná plocha pozemku** je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb. Do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.) a bazény, pokud nekolidují s velikostí stanovenou SZ a navazujícími předpisy.~~
- ~~**Zeleň ochranná a izolační** jsou plochy a linie ochranné a izolační zeleně v sídlech nebo v nezastavěném území, které oddělují funkční využití ploch (např. výrobu a bydlení), zastavitelné a zastavěné území od krajiny nebo negativní vlivy (např. doprava a bydlení). Dle účelu je v nich možné umísťovat terénní a protihluková zařízení, vsakovací příkopy aj.~~
- ~~**Zeleň veřejná** je zezeň veřejně přístupná bez ohledu na vlastnictví pozemků. Zeleň veřejná může být vymezena samostatně nebo jako součást ploch veřejných. Upřesnění jejího využití je dáno podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.~~
- ~~**Zpevněné plochy a zastavěná plocha pozemku** nesmí v součtu překročit stanovený podíl zeleně na pozemku~~

— Hranice byla vymezena podle původního intravilánu obce s přiřazením všech zastavěných pozemků dle stavu území k 31.8.2019. 31.7.2021.

— Zastavěné území tvoří jednu plochu, protože vzniklo rozvojem tří sídel. Největší plochu tvoří srostlé území Mukařova a Srbína, druhou největší plochou je zastavěné území Žernovky, na jejímž katastru je i menší samostatné zastavěné území v severní části území. Na k.ú. Mukařov je samostatná zastavěná plocha v jihovýchodní části k.ú., na kterou navazuje i malá plocha na k.ú. Srbín. Obě tyto plochy navazují přímo na zástavbu Louňovic. Samostatnými zastavěnými plochami jsou na k.ú. Srbín plochy nové obytné zástavby okolo rybníku Požár a rekreační zástavba podél Louňovického potoka.

3/2 POUŽITÉ ZKRATKY

BD	bytový dům	CZT	centrální zásobování teplem
ČOV	čistírna odpadních vod ústav	ČHMU	Český hydrometeorologický
ČS	čerpací stanice	ČSÚ	Český statistický úřad
DP	dobývací prostor	EO	ekvivalentních obyvatel (pro ČOV)
EVL	evropsky významná lokalita	HZS	Hasičský záchranný sbor
CHLÚ	chráněné ložiskové území	CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
IAD	individuální automobilová doprava	IZS	integrováný záchranný systém
k.ú.	katastrální území	KES	koeficient ekologické stability
KUSK	Krajský úřad Středočeského kraje	LBC lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor	LHP	lesní hospodářský plán
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj	MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NATURA	Soustava chráněných území Ministerstvo zemědělství	MZz.....	
	a stanovišť evropského významu	NPÚ	Národní památkový ústav
NRBC	nadregionální biocentrum	NRBK	nadregionální biokoridor
OB	rozvojová oblast ČR	OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou pravomocí	PID	Pražská integrovaná doprava
PO	ptačí oblast	PÚPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa

		(dříve LPF)
PÚR ČR – politika územního rozvoje	RBC	regionální biocentrum
PÚR ČR politika územního rozvoje ČR	RD	rodinný dům
	ŘSD ČR	Ředitelství silnic a dálnic ČR
RBK – regionální biokoridor	SOB	specifická oblast
RURÚ – rozbor udržitelného rozvoje území	SEA	vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí
SČK, SK – Středočeský kraj		
STL – středotlaký plynovod	TTP	trvale travní porost (louky, pastviny)
ÚP – územní plán zpracovaný dle zákona	ÚAP	územně analytické podklady
ÚPO – územní plán obce zpracovaný dle	ÚSES	územní systém ekologické stability
zákona č. 50/1976 Sb. (platný	VN	vysoké napětí (vedení el. proudu)
stavební zákon do 1.1.2007)	VPS	veřejně prospěšné stavby
ÚPSÚ – územní plán sídelního útvaru	VV URÚ	vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný
zprac. dle zák. č.50/1976 Sb.		rozvoj území
(platný stavební zákon do 31.12.2006)	ZÚ	zastavěné území
VKP – významný krajinný prvek	ZÚR SKzásady územního rozvoje Středočeského kraje
VPO – veřejně prospěšná opatření		
VTL – vysokotlaký plynovod	ZÚR SK	zásady územního rozvoje Středočeského kraje(po Aktualizaci)
ZPF – zemědělský půdní fond		

Nový text po změně č.4:

(pozn.: stránky odpovídají číslování odůvodnění, obsah je se správným číslováním součástí pokynu výroku; před vydáním byla upravena grafika v textu pokynu a úplného znění – zde z důvodu revize provedena není – typicky indexace m² oproti m2)

ÚZEMNÍ PLÁN MUKAŘOV

úplné znění po změně č. 1, 2 a 4

a. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území, číslo 1 i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s právním předpisem a zachycuje stav k 28.2.2026

b. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

b.1) Základní koncepce rozvoje území

1. Územní plán navrhuje rozvoj obce Mukařov jako obce s dobrými podmínkami pro bydlení s přímým dosahem hlavního města, ale i dalších pracovištních center, zejména Říčan.
2. Rozvojové předpoklady jsou dány zejména kvalitou obytného prostředí s hodnotným přírodním, zejména lesním, zázemím, které vyvažují nedostatečnou nabídku pracovních příležitostí; dalším kladným předpokladem je výborná dopravní dostupnost do pracovištních center – města Prahy a Říčan.
3. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci, které nebudou nadměrně rušící pro primárně obytnou funkci území.
4. Rozvoj navazuje výhradně na zastavěné území, které lze dále zahušťovat, pokud to místní podmínky a charakter zástavby umožní, rozvojové plochy navazující na zastavěné území jsou vymezeny ve stabilizovaném rozsahu.
5. Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

1. Návrh územního plánu zachovává a chrání všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní.
2. Archeologické dědictví (ve smyslu Maltské konvence) sestává z dokladů a pozůstatků lidské činnosti, které nesou nepsanou informaci o minulosti. Tyto doklady mohou být hmotné i nehmotné a movité i nemovité povahy. Všechny prvky archeologického dědictví jsou nositeli památkových hodnot i nedílnou součástí krajiny a sídel a specifickým způsobem spoluvytvářejí jejich ráz. Veškeré archeologické dědictví lze v pojmech územního plánu chápat jako hodnotu území, i když se nejedná o území s archeologickými nálezy.
3. Pro všechny níže uvedené hodnoty platí požadavek na jejich zachování a ochranu, v případě nové zástavby je nutné posoudit, zda nedochází k negativnímu ovlivnění charakteru zástavby, které by nevratně změnilo tvář sídel.
4. V případě drobných prvků v území je možný transfer při zachování kvality okolního prostoru.
5. Územní plán vymezuje zejména:

b.2.1) Kulturní a architektonické hodnoty, včetně urbanistických a archeologických

1. kostel Nanebevzetí Panny Marie
2. Zvoničky v Žernovce a Srbíně
3. Křížek na kruhové křižovatce Na Budech
4. Tyršův dům
5. Středověké a novověké jádro vsi Mukařov
6. Novověké jádro vsi Srbín

7. Žernovka – poloha starší vsi

b.2.2) Přírodní hodnoty

1. územní systém ekologické stability (ÚSES)
2. údolní nivu v území
3. lesní porosty
4. vodní toky (zejména Louňovický a Jevanský potok)
5. rybníky a lomová jezírka
6. fragmenty lesních biotopů v lesích Černý rybník, Moklina, Zájezdí

c. URBANISTICKÁ KONCEPCE

c 1. urbanistická koncepce

c.1.1) Zásady urbanistické koncepce a kompozice

1. Hlavním východiskem pro návrh územního plánu je citlivý rozvoj území, vycházející z jeho hodnot, historické tradice a výrazně zahuštěné obytné zástavby v návaznosti na zejména zalesněnou krajinu.
2. Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich celkový obraz.
3. Jednotlivé části všech sídel se budou i nadále rozvíjet jako samostatné celky, územní plán nepředpokládá jejich srůstání, Mukařov a Srbín jsou již dnes jeden celek.
4. Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje turistiky a cestovního ruchu.
5. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly prolínání vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídla, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.
6. Hlavní funkce jsou dané umístěním ve struktuře zástavby, primárně se jedná o bydlení, ale zejména v Mukařově (sídle) jsou důležitou funkcí i plochy občanské vybavenosti a služeb.
7. Územní plán navrhuje zlepšení kvality obytného prostředí, zejména pomocí podmínek využití a prostorového uspořádání území. Mimo to navrhuje plochy sídelní (ZS) a krajinné zeleně (MU), které přispějí ke zkvalitnění obytného prostředí.
8. Územní plán vymezuje sportovní plochy.
9. Územní plán vymezuje rozvojové plochy i pro smíšené využití a lehkou výrobu, dále stabilizuje plochy různých druhů zemědělské výroby.
10. Pro rekreační využití i pro místní pěší a cyklistickou dopravu stabilizuje územní plán stávající rozsáhlou sítí cest v krajině a na vhodných místech ji doplňuje, dále vymezuje koridory prostupnosti pro stabilizaci a dotvoření dalších typů prostupnosti, např. v lesních porostech.
11. V rámci sídel je vymezena soukromá zeleň, umožňující doplňkovou funkci zástavby ke stavbě hlavní; principiálně tak omezuje celkovou zastavitelnost a zvyšuje procento zeleně v území.

c.1.2) Rozvoj jednotlivých místních částí a sídel

Mukařov a Srbín

1. Nové rozvojové plochy pro zástavbu jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, v první řadě jsou využívány volné enklávy v zastavěném území. Rozsah zastavitelných ploch je navržen tak, aby umožňoval zástavbu přednostně podél stávajících komunikací nebo tam, kde již proběhla investice do území (ing. sítě, komunikace)
2. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech.
3. Část ploch je vymezena pro smíšené využití, občanskou vybavenost, sport a technickou infrastrukturu.
4. V sídle je navržena i plocha rezervy pro bydlení.
5. Části území, zejména reálné centrum u křižovatky hlavních silnic má podrobnější regulaci; stejně tak i historické centrum Srbína s regulací pro zachování kvality zástavby.

Žernovka

1. Zástavba stabilizována.
2. Součástí zastavěného území jsou proluky a volné pozemky vhodné k zahuštění zástavby.
3. Zastavitelné plochy jsou dále vymezeny v okrajových částech sídla, kde navazují na stávající komunikace a zástavbu.
4. Součástí ploch je i stabilizace vodních ploch v bývalých lomech, podle umístění se jedná o plochy transformační, krajinné i plochy zastavitelné.

c.1.3) Rozvoj jednotlivých funkcí**Bydlení**

1. Bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí a je s ohledem na umístění plochy rozčleněno do ploch bydlení venkovského a smíšeného venkovského (s druhotnou zemědělskou funkcí, které odpovídají historické zástavbě - Žernovka) a do ploch bydlení individuálního a smíšeného všeobecného - v části Mukařov a Srbín.
2. Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.
3. Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.
4. Z důvodu zachování charakteru zástavby je součástí i vymezení ploch s podrobností regulačního plánu.

Občanské vybavení

1. Zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou územním plánem stabilizována.
2. Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umístována i do ostatních ploch, územní plán ale vymezuje i konkrétní plochy pro rozvoj občanské vybavenosti různých typů.
3. Plocha veřejného pohřebiště je stabilizována, část vymezena i pro rozšíření.

Rekreace - cestovní ruch, nepobytová rekreace

1. Územní plán podporuje zejména místní rekreační aktivity pro obyvatele území.
2. Územní plán podporuje rozvoj zařízení cestovního ruchu – stravovací a ubytovací zařízení, jejich umístění je možné v plochách bydlení a případně i v jiných plochách.
3. Územní plán stabilizuje cestní síť pro vymezení turistických tras i cyklotras.

Individuální rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci

1. V území jsou stabilizovány plochy staveb pro rodinnou rekreaci, je vymezena jedna stabilizovaná plocha pro rekreační zástavbu.
2. Další výstavba staveb pro rodinnou rekreaci je regulována, zejména s ohledem na umístění ve struktuře sídel.

c 2. vymezení zastavitelných ploch

1. V zastavěném území je většina ploch vymezena jako obytné a smíšené obytné území, pouze části jsou vymezeny jako zahrady, příslušné k daným stavebním pozemkům a stavbám na nich.
2. Dále se významně uplatňují plochy různé občanské vybavenosti.
3. Zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně jako plochy pro bydlení; případně se jedná o specifické funkce jako technická infrastruktura, lehká výroba, sport a rekreace apod.

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy (tabulka č.1):

-	Ozn.	(ha)	Sídlo/k.ú.	Popis, další regulace plochy
Z	MUK1	0,2606	Mukařov	plocha pro 3RD
Z	MUK2	1,4205	Mukařov	plocha pro OV a veřejná prostranství a zeleň

Z	<u>MUK3</u>	<u>1,1342</u>	<u>Mukařov</u>	<u>plocha pro SU a bydlení, v ploše BI max. 8RD; podmínkou pro zástavbu v ploše BI je zkapacitnění přístupové komunikace v části DS a oddělení pozemku komunikace</u>
Z	<u>MUK4</u>	<u>1,3745</u>	<u>Mukařov</u>	<u>max. 16RD; podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace v části DS a oddělení pozemku komunikace</u>
Z	<u>MUK5</u>	<u>2,2730</u>	<u>Mukařov</u>	<u>plocha pro smíšené obytné území</u>
Z	<u>MUK6</u>	<u>1,2967</u>	<u>Mukařov</u>	<u>max. 12RD; podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace a vybudování nové v části DS a oddělení pozemku komunikace</u>
Z	<u>MUK7</u>	<u>0,0394</u>	<u>Mukařov</u>	<u>narovnání vztahů v území, stávající zahrada k RD</u>
-	-	-	-	-
Z	<u>SRB1</u>	<u>0,4155</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha OV</u>
Z	<u>SRB2</u>	<u>1,2590</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro bydlení a občanskou vybavenost; lokalita nesmí být z hlediska pěší prostupnosti slepá - musí být zajištěna prostupnost pro pěší v západ - východním směru; min. velikost stavebního pozemku RD 800m2, max. 14 bytových jednotek v ploše, ustanovení kap. f 5.4., bod 12 se při využití výše uvedených parametrů u této plochy nepoužije</u>
Z	<u>SRB3</u>	<u>0,4679</u>	<u>Srbín</u>	<u>podmínkou pro zástavbu je vybudování nové pozemní komunikace v části DS</u>
Z	<u>SRB4</u>	<u>2,0536</u>	<u>Srbín</u>	<u>max. 20RD; podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace a vybudování nové v koridoru CNU.SRB1; dále bude zajištěno pěší propojení z koridoru směrem k jihozápadu nad plochu VZ.2; z celé plochy Z.SRB4 musí být vymezena plocha min. 1000m2 pro veřejná prostranství, do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.</u>
Z	<u>SRB5</u>	<u>0,4817</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro bydlení</u>
Z	<u>SRB6</u>	<u>0,2926</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro bydlení</u>
Z	<u>SRB7</u>	<u>0,3865</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro bydlení</u>
Z	<u>SRB8</u>	<u>0,6935</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro bydlení</u>
Z	<u>SRB9</u>	<u>0,4303</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro bydlení</u>
Z	<u>SRB10</u>	<u>1,7561</u>	<u>Srbín</u>	<u>podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace a vybudování nové v části DS a oddělení pozemku komunikace</u>
Z	<u>SRB11</u>	<u>2,3720</u>	<u>Srbín</u>	<u>max. 22RD; podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace a vybudování nové v části DS a oddělení pozemku komunikace; dále je podmínkou vymezení plochy min. 5% veřejných prostranství v této ploše, pozemky pozemní komunikace se do této plochy nezapočítávají; lokalita nesmí být z hlediska pěší prostupnosti slepá</u>
Z	<u>SRB12</u>	<u>0,5113</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro RD a dopravní plochy, musí být zajištěna prostupnost pro pěší v severo - jižním směru v návaznosti na plochu K.PK1</u>
Z	<u>SRB13</u>	<u>1,8534</u>	<u>Srbín</u>	<u>max. 19RD; podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace a vybudování nové v části DS a oddělení pozemku komunikace; dále je podmínkou vymezení plochy min. 5% veřejných prostranství v této ploše, pozemky pozemní komunikace se do této plochy nezapočítávají; lokalita nesmí být z hlediska pěší prostupnosti slepá - musí být zajištěna prostupnost pro pěší v severo - jižním směru v návaznosti na plochu K.PK1</u>
Z	<u>SRB14</u>	<u>1,2554</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro max. 8RD, lokalita nesmí být z hlediska pěší prostupnosti slepá - musí být zajištěna prostupnost pro pěší v severo - jižním směru v návaznosti na plochu K.ZK1</u>
Z	<u>SRB15</u>	<u>0,5844</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro RD a dopravní plochy, musí být zajištěna prostupnost pro pěší v severo - jižním směru v návaznosti na plochu K.PK1</u>
Z	<u>SRB16</u>	<u>0,3493</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro RD, max. 5RD, odstup od pozemku komunikace min. 6,5m</u>
Z	<u>SRB17</u>	<u>0,6827</u>	<u>Srbín</u>	<u>podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace a vybudování nové v části DS a oddělení pozemku komunikace a ZS</u>
Z	<u>SRB18</u>	<u>0,4592</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro stavby rodinné rekreace, max. 6 samostatných staveb; v západní cca. 1/2 max. 3 a ve zbylé východní 1/2 také max. 3; podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace a vybudování nové v části DS a oddělení pozemku komunikace</u>
Z	<u>SRB19</u>	<u>0,2686</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha pro komerční vybavenost</u>

Z	<u>SRB_OS1</u>	<u>0,1620</u>	<u>Srbín</u>	<u>nová plocha pro sport a rekreaci, ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa nebudou žádné stavby s pobytovými nebo obytnými místnostmi (tzn. ani administrativní část zázemí plochy)</u>
Z	<u>SRB_TU1</u>	<u>1,7413</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha technické infrastruktury, ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa nebudou žádné stavby s pobytovými nebo obytnými místnostmi (tzn. ani administrativní část zázemí plochy)</u>
Z	<u>SRB_TU2</u>	<u>0,7809</u>	<u>Srbín</u>	<u>plocha technické infrastruktury</u>
-	-	-	-	-
Z	<u>ZRN1</u>	<u>1,5140</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha pro RD a dopravní plochy</u>
Z	<u>ZRN2</u>	<u>0,3512</u>	<u>Žernovka</u>	<u>podmínkou pro zástavbu je vybudování nové přístupové komunikace od severozápadu v části DS a oddělení pozemku komunikace, novou komunikací nebo majetkoprávně (smluvně) musí být napojeny všechny pozemky všech vlastníků, nelze etapizovat</u>
Z	<u>ZRN3</u>	<u>0,4787</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha pro max. 4RD</u>
Z	<u>ZRN4</u>	<u>0,6474</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha BV max. 4RD, využití plochy je podmíněno zajištěním dopravní dostupnosti</u>
Z	<u>ZRN5</u>	<u>0,3686</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha pro RD a dopravní plochy</u>
Z	<u>ZRN6</u>	<u>0,1002</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha pro bydlení, max. 1RD</u>
Z	<u>ZRN7</u>	<u>0,4423</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha pro smíšené venkovské bydlení</u>
Z	<u>ZRN8</u>	<u>2,2121</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha pro RD, dopravní plochy, vodní plochu a veřejná prostranství; část a) podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace a vybudování nové v části DS (případně PU) a oddělení pozemku komunikace; lokalita 8a nesmí být z hlediska pěší prostupnosti slepá - musí být zajištěna prostupnost pro pěší v západu - východo - jižním směru přes plochu WT; pokud reliéf terénu neumožňuje pěší prostupnost přes plochu WT, musí být z plochy BV oddělen pozemek pro veřejné prostranství v min. šíři 2m</u>
-	-	-	-	<u>část b) podmínkou je vybudování přilehlé komunikace v ploše a), novou komunikací nebo majetkoprávně (smluvně) musí být napojeny všechny pozemky všech vlastníků, nelze etapizovat</u>
Z	<u>ZRN9</u>	<u>0,2942</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha pro RD a dopravní plochy, max 4RD v každé cca 1/2 plochy (směrem od západu k východu)</u>
Z	<u>ZRN10</u>	<u>0,4327</u>	<u>Žernovka</u>	<u>podmínkou pro zástavbu je vybudování nové přístupové komunikace od západu v části DS a oddělení pozemku komunikace, novou komunikací musí být napojeny všechny pozemky všech vlastníků, nelze etapizovat</u>
Z	<u>ZRN11</u>	<u>0,4878</u>	<u>Žernovka</u>	<u>podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace v části DS a oddělení pozemku komunikace</u>
Z	<u>ZRN12</u>	<u>2,8834</u>	<u>Žernovka</u>	<u>max. 20RD; podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace a vybudování nové pro zpřístupnění všech pozemků a oddělení pozemku komunikace; dále je podmínkou vymezení plochy min. 5% veřejných prostranství v této ploše, pozemky pozemní komunikace se do této plochy nezapočítávají; lokalita nesmí být z hlediska pěší prostupnosti slepá - musí být zajištěna prostupnost pro pěší v západu - východním směru</u>
Z	<u>ZRN13</u>	<u>1,803</u>	<u>Žernovka</u>	<u>max. 16RD; podmínkou pro zástavbu je zkapacitnění přístupové komunikace a vybudování nové pro zpřístupnění všech pozemků a oddělení pozemku komunikace; lokalita nesmí být z hlediska pěší prostupnosti slepá - musí být zajištěna prostupnost pro pěší v západu - východním směru cca v jižní 1/3 plochy</u>
Z	<u>ZRN14</u>	<u>1,1402</u>	<u>Žernovka</u>	<u>podmínkou pro zástavbu je vybudování nové přístupové komunikace od západu v části DS a oddělení pozemku komunikace; v celé ploše bude max. 14 bytových jednotek, požadavek na velikost stavebního pozemku podle počtu bytových jednotek se v této ploše nepoužije</u>
Z	<u>ZRN15</u>	<u>0,7435</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha pro max. 8RD a dopravní plochy</u>
Z	<u>ZRN16</u>	<u>0,2982</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha pro max. 3RD a zahrady</u>
Z	<u>ZRN17</u>	<u>0,0429</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha zahrady pro max. 1 RD na sousedním pozemku v zastavěném území</u>
Z	<u>ZRN OS1</u>	<u>1,2678</u>	<u>Žernovka</u>	<u>plocha pro sport a rekreaci a doprovodné plochy veřejných prostranství a zeleně; podmínkou pro zástavbu v ploše OS je zkapacitnění přístupové komunikace v části DS a PU a oddělení pozemku komunikace; lokalita nesmí být z hlediska pěší prostupnosti slepá - musí být zajištěna prostupnost pro pěší v severo - jižním</u>

				<u>směru v návaznosti na plochu R.3 (územní rezerva), zákaz umístění nadzemních staveb ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa (netýká se oplocení)</u>
-	-	-	-	-
<u>Z</u>	<u>DS1</u>	<u>0,0288</u>	<u>Žernovka</u>	<u>návrh nové komunikace</u>
<u>Z</u>	<u>DS3</u>	<u>0,0322</u>	<u>Srbín</u>	<u>návrh nové komunikace, části mimo plochy T.DS3</u>
<u>Z</u>	<u>DS4</u>	<u>0,0237</u>	<u>Srbín</u>	<u>stabilizace a rozšíření stávající komunikace</u>
<u>Z</u>	<u>DS5</u>	<u>0,1374</u>	<u>Srbín</u>	<u>návrh nové komunikace</u>
<u>Z</u>	<u>DS6</u>	<u>0,0243</u>	<u>Srbín</u>	<u>rozšíření stávající komunikace</u>
<u>Z</u>	<u>DS7</u>	<u>0,0257</u>	<u>Srbín</u>	<u>stabilizace a rozšíření stávající komunikace</u>
<u>Z</u>	<u>DS8</u>	<u>0,1437</u>	<u>Žernovka</u>	<u>návrh nové komunikace zpřístupňující stávající rozvojové plochy</u>
<u>Z</u>	<u>DS9</u>	<u>0,0048</u>	<u>Žernovka</u>	<u>připojení sousedního pozemku pro zemědělské účely</u>
-	-	-	-	-
<u>Požadavky na zkapacitnění komunikace nebo nové vybudování lze z hlediska požadavku ÚP splnit plánovací smlouvou s obcí; toto ustanovení nemá žádný vliv na proces povolení staveb.</u>				

c 3. plochy transformační

1. ÚP vymezuje plochy transformační (tabulka č.2):

<u>-</u>	<u>Ozn.</u>	<u>(ha)</u>	<u>-</u>	<u>Popis, další regulace plochy</u>
<u>I</u>	<u>DS1</u>	<u>0,0094</u>	<u>-</u>	<u>stabilizace pozemní komunikace nezapsané v KN, chybně součástí sousedního pozemku</u>
<u>I</u>	<u>DS2</u>	<u>0,0146</u>	<u>-</u>	<u>návrh pozemní komunikace, stabilizace prostupnosti územím</u>
<u>I</u>	<u>DS3</u>	<u>0,0475</u>	<u>-</u>	<u>návrh pozemní komunikace, stabilizace prostupnosti územím</u>
<u>I</u>	<u>DS4</u>	<u>0,0947</u>	<u>-</u>	<u>návrh pozemní komunikace, stabilizace prostupnosti územím</u>
-	-	-	-	-
<u>I</u>	<u>OV.X</u>	<u>0,3639</u>	<u>-</u>	<u>plocha stávajícího komerčního občanského vybavení, návrh umožňuje změnu na vybavenost typu DPS apod.</u>
<u>I</u>	<u>OH1</u>	<u>0,1375</u>	<u>-</u>	<u>rozšíření hřbitova</u>
<u>I</u>	<u>OK1</u>	<u>0,8210</u>	<u>-</u>	<u>plocha pro změnu využití ze zemědělské výroby</u>
<u>I</u>	<u>OK2</u>	<u>0,3843</u>	<u>-</u>	<u>plocha pro přestavbu na novou funkci</u>
<u>I</u>	<u>OK3</u>	<u>0,3309</u>	<u>-</u>	<u>plocha pro přestavbu na novou funkci</u>
<u>I</u>	<u>OS1</u>	<u>0,1037</u>	<u>-</u>	<u>změna využití na sport a rekreaci</u>
<u>I</u>	<u>PU1</u>	<u>0,0640</u>	<u>-</u>	<u>změna využití na veřejné prostranství</u>
<u>I</u>	<u>SU1</u>	<u>0,1935</u>	<u>-</u>	<u>změna využití na smíšené obytné všeobecné</u>
<u>I</u>	<u>SV1</u>	<u>0,0344</u>	<u>-</u>	<u>změna využití, nesoulad údaje z KN (lesní pozemek), zařazeno do plochy SV</u>
<u>I</u>	<u>WT1</u>	<u>0,7283</u>	<u>-</u>	<u>změna využití, stabilizace vodní plochy v bývalém lomu</u>
<u>I</u>	<u>ZS1</u>	<u>0,3404</u>	<u>-</u>	<u>změna využití na veřejnou zeleň</u>
<u>I</u>	<u>ZS2</u>	<u>0,3490</u>	<u>-</u>	<u>změna využití na veřejnou zeleň</u>
<u>I</u>	<u>ZZ1</u>	<u>0,0752</u>	<u>-</u>	<u>změna využití na soukromou zeleň</u>
<u>I</u>	<u>ZZ2</u>	<u>0,3318</u>	<u>-</u>	<u>změna využití na soukromou zeleň</u>
<u>I</u>	<u>BI1</u>	<u>0,5806</u>	<u>-</u>	<u>změna využití na bydlení (stávající stavby rekreace), max. 6RD</u>
<u>I</u>	<u>NU1</u>	<u>0,1589</u>	<u>-</u>	<u>stabilizace údolní nivy v nezastavěném území</u>
<u>I</u>	<u>NU2</u>	<u>0,1602</u>	<u>-</u>	<u>stabilizace údolní nivy v nezastavěném území</u>

c 4. systém sídelní zeleně

1. Systém sídelní zeleně tvoří především zeleň zahrad, plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích a zeleně přírodního charakteru.
2. Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány v ploše veřejných prostranství a plochách ZS.
3. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň, tvořící kulisu zástavby. Součástí systému sídelní zeleně jsou i drobné plochy veřejné zeleně a zahrady, které jsou navrženy jako součást nových zastavitelných ploch.
4. Koncepce rozvoje zeleně je brána jako minimální rozsah, další její doplnění je v souladu s ÚP. Veškeré činnosti a stavby musí být prováděny s ohledem na požadavek zachování sídelní zeleně, včetně jejího doplnění. ÚP stanovuje minimální rozsah sídelní zeleně mimo plochy přírodní a lesní.

c 5. charakter území

KÚ Mukařov a Srbín:

1. Strukturovaná zástavba pro bydlení, převážně ulicového charakteru; pro novou zástavbu je nutné dodržet okolní odstupy od komunikací a volné prostory oplocených zahrad před stavbami. Toto neplatí u stávající ulicové zástavby přímo na uliční čáře.
2. V území není typicky charakteristická střešní krajina, vzhledem k novodobé zástavbě se jedná o použití všech typů střech.
3. Novostavby objektů většího měřítka – např. stavby výrobního charakteru, občanského vybavení apod. musí svým charakterem odpovídat měřítku okolní zástavby, v případě většího objemu stavby musí být tato vhodně členěna pro zachování drobného měřítka okolních staveb.
4. Charakter krajiny je v kombinaci ploch zemědělských, zejména orné půdy, s významným podílem lesů. Obecně zde není postupný přechod zástavby do krajiny, ale zástavba prakticky ihned přechází do zemědělské krajiny. ÚP stabilizuje zemědělskou strukturu krajiny a doplňuje ji plochami krajinné zeleně, zejména v plochách MU.

KÚ Žernovka:

1. Charakteristickým znakem území jsou převažující sedlové, u typicky solitérních objektů i valbové střechy. Jedná se o typickou venkovskou zástavbu na větších pozemcích s jednobytovými domy.
2. V případě výstavby doplňkových staveb a případně technických staveb je nutné brát v úvahu obecně její menší měřítko. I stavby v centru sídla jsou drobnější struktury a uliční fasády jsou v poměru šířka ku výšce zřetelně horizontálního charakteru.
3. Novostavby objektů většího měřítka – např. stavby zemědělského charakteru, občanského vybavení apod. musí svým charakterem odpovídat měřítku okolní zástavby.
4. Charakter krajiny je v kombinaci ploch zemědělských, zejména orné půdy, s lokálně umístěným podílem lesů, krajinné zeleně a přírodně cenných ploch. Obecně zde není postupný přechod zástavby do krajiny, ale zástavba prakticky ihned přechází do zemědělské krajiny. ÚP stabilizuje zemědělskou strukturu krajiny a doplňuje ji plochami krajinné zeleně, zejména v plochách MU.

d. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

d 1. veřejná technická infrastruktura

d.1.1) Zásobování elektrickou energií

Koncepce řešení

1. Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Zastavitelné plochy lze napojit na stávající trafostanici nebo rozvody NN.

2. Pro navrženou zástavbu není potřebné závazně navrhovat plochu pro novou trafostanici. Její výměna, posílení nebo nové umístění je přípustné.
3. ÚP nevylučuje případné umístění nové trafostanice v území.
4. Nové i rekonstruované rozvody NN budou provedeny podzemní kabelovou sítí.

d.1.2) Spoje

Koncepce řešení

1. Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, předpokládá se nutné posílení signálu mobilních a datových sítí v Žernovce.
2. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou územním plánem respektovány. Přeložení tras je přípustné, nové i rekonstruované kabelové rozvody budou provedeny podzemní kabelovou sítí.
3. Nové telekomunikační vysílače nesmí narušit krajinný ráz.

d.1.3) Zásobování plynem

1. Všechna tři sídla řešeného území (Mukařov, Srbín, Žernovka) jsou v současnosti prakticky úplně plynofikována přivaděčem d 225 z Babice.
2. Další trasy STL a NTL rozvodů zemního plynu jsou obecně v souladu s požadavky ÚP.

d.1.4) Zásobování pitnou vodou

Koncepce řešení

1. Území obce bude zásobováno ze dvou zdrojů: stávající JL2 na k.ú. Babice a vodovod Region Jih
2. Stávající vodovod v Žernovce může zůstat zachován, ale bude sloužit pouze pro zásobování užitkovou vodou.
3. Individuální zásobování pitnou vodou (studny) lze akceptovat pouze tam, kde není technicky možné se na centrální rozvod vody připojit. Studny pro užitkovou vodu ÚP neomezuje.

d.1.5) Odkanalizování

Koncepce řešení - splaškové vody

1. V Mukařově je vybudována síť oddílné kanalizace. S ohledem na konfiguraci terénu v celé obci je systém proveden jako kombinace gravitačních a tlakových stok. Odpadní vody jsou přiváděny na ČOV Mukařov, která je umístěna na severozápadním okraji obce těsně za hranicí k.ú. Mukařov, na k.ú. Babice.
2. Druhá ČOV pro Srbín, Žernovku a východní část Mukařova je umístěna v nejnižší části území severně od rybníka Požár na ploše Z.SRB_TU2
3. U staveb, kde není technicky možné připojit se na kanalizaci, lze akceptovat odkanalizování do bezodtokých jímek nebo domovních či skupinových ČOV. Majitel bezodtoké jímky musí prokázat následnou likvidaci splašků v souladu s právními předpisy.

Koncepce řešení - srážkové vody

1. Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
2. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, viz požadavky v podrobnosti regulačního plánu v kapitole f 5.4.
3. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou přednostně zasakovány a pouze bezpečnostní přepady odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků, v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.

d.1.6) Technická infrastruktura – recyklace

1. ÚP vymezil plochy pro recyklaci druhotných surovin a skladování tříděného odpadu.

d 2. veřejná dopravní infrastruktura

Silniční doprava

1. Současná silniční síť je v území stabilizována. Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.

Místní komunikace

1. Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován.
2. Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních komunikací.
3. Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné.
4. Šířku veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, upravuje právní předpis.
5. Rozšíření komunikací je zčásti navrženo jako veřejně prospěšné stavba.

Účelové komunikace, cesty v krajině

1. Krajina je prostupná díky poměrně husté síti cest v krajině.
2. Další cesty, stezky pro cyklisty nebo pěší je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
3. Územní plán vymezil návrh doplňující (propojující) cestní sítě pro další prostupnost krajiny, včetně koridorů prostupnosti.

Doprava v klidu

1. V rámci ploch veřejných prostranství lze umožnit parkovací stání u zařízení občanského vybavení.
2. Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.

Pěší doprava

1. Chodníky ve stávající zástavbě, případně podél průtahu silnice budou doplňovány v rámci ploch stávajících veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.
2. Územní plán umožňuje pěší propojení uvnitř zástavby pro zlepšení propojení jednotlivých částí obce a odstranění možných kolizí pěších s automobilovou dopravou.
3. V území jsou turistické trasy vedené po stávajících účelových komunikacích i polních a lesních pěšinách.

Cyklistická doprava

1. Územní plán vymezil plochy a koridory pro cyklotrasy – formou koridorů prostupnosti i vymezením stabilizovaných ploch silniční dopravy, dále jako koridor VPS.

Hipostezky a hipotrazy

1. Hipostezky a hipotrazy je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody.

d 3. veřejná občanská vybavenost

1. Obec má stabilizované plochy veřejného občanského vybavení, nové samostatné plochy pro občanské vybavení jsou územním plánem rovněž navrženy.
2. Doplňkové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i v dalších funkčních plochách, případně jako doplňkové využití stavby hlavního využití, zejména v oblasti služeb.

e. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

e 1. koncepce uspořádání krajiny

Koncepci uspořádání krajiny vyjadřuje návrh územního plánu:

1. Základním členěním území dle způsobu využití na část zastavěného území a zastavitelných ploch a část volné krajiny, která se dále člení dle ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) a stanovením podmínek jejich využití jsou zachovány, chráněny a obnovovány znaky krajiny vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití (znaky krajiny jsou zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.).
3. Podpora retence a optimalizace vodního režimu krajiny je realizována vymezením a návrhem ploch přírodních (NU) v nivách vodních toků a zachováním dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny (NU, MU, AL, AT). Pro podporu retence je možné budovat drobné vodní plochy přírodního charakteru v plochách nezastavěného území.
4. Zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, je realizováno mj. respektováním významných krajinných prvků, vymezením ÚSES (revize, zpřesnění), v neposlední řadě také vymezením ploch krajinných prvků (zejména MU).
5. Protierozní opatření jsou navržena vymezením rozlišených ploch zemědělských (AP, AL, AT); ochranou stávajících prvků zeleně v krajině (nivy, lesy, krajinné prvky), návrhem nových krajinných prvků (MU), návrhem obnovy některých částí historických niv (NU).
6. Je zajištěna prostupnost krajiny zachováním základu cestní sítě v krajině a upřesněním podmínek pro oplocení v krajině. Jsou respektovány rekreační vazby a navržen rozvoj cest v plochách (pěší propojení, koridory prostupnosti).
7. Jsou vymezeny plochy veřejné sídelní zeleně (ZS), je počítáno s propojením krajinné a sídelní zeleně zejména lokálním umístěním ploch ZZ na přechodu do krajiny.
8. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny (např. podporou diverzity využití krajiny atp.)
9. Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, které jsou vyjmenovány dále v kapitole e 2).
10. Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.
11. Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.
12. Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití a vyloučením konkrétních druhů staveb - viz kapitola f.
13. Součástí řešení krajiny jsou opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejich realizace je možná v rámci přípustného využití i u dalších ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierozní meze, eventuálně suché poldry).

e 2. ochrana přírody a krajiny

1. Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních NU a smíšených krajinných MU, případně AL) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, zpevněné plochy aj).
2. Ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot zajišťuje územní plán především v případě:
 - 2.1. významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy NU, LU, MU),
 - 2.2. hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES (zejména plochy AL, MU, NU a LU, okrajově další), dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (drobné krajinné prvky – MU)
 - 2.3. ochrany krajinného rázu v území (např. ochrana a rozvoj znaků krajinného rázu – lesů, niv, rozmístění a způsob využití typů ploch drobné krajinné zeleně, zachování charakteru přechodu sídla a krajiny aj.).
3. Důraz v ochraně přírody a krajiny je kladen na ochranu ploch údolních niv a linií soustředěného odtoku vody ze svahů:
 - 3.1. na maximální zachování přirozených ploch niv, zejména v plochách NU, dále WT a okrajově v dalších krajinných plochách (AL či MU)
 - 3.2. na obnovu niv v rozvojových plochách přírodních, na obnovu funkce ploch s vlhčími půdami a v liniích údolnic (plochy změn v krajině)
 - 3.3. na zachování a rozvoj sídelní a krajinné zeleně
4. Ve všech plochách údolních niv v řešeném území jsou vymezovány zastavitelné plochy a umisťována do nich veřejná infrastruktura jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech – v řešeném území se jedná výhradně o stávající plochy zástavby bez možnosti rozšiřování

5. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou prověřeny podmínky pro umístování drobných vodních ploch přírodního charakteru (NU, LU, AP, AL).
6. S ohledem na ochranu krajinného rázu, přírodních a krajinných hodnot a charakter využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umístování staveb ve volné krajině.
7. V území jsou památné stromy a přírodní biotopy, chráněné zvláštním právním předpisem. Mezi hlavní přírodní biotopy patří zejména: mozaika trávníků, mokřadních a lužních společenstev v nivě Jevanského potoka v úseku nad Požářem, mozaika lučních a lužních společenstev podél Louňovického potoka a fragmenty přírodních lesních biotopů v lesích Černý rybník, Moklina, Zájezdí.

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině (tabulka č. 3)

<u>-</u>	<u>Ozn.</u>	<u>(ha)</u>	<u>-</u>	<u>Popis, další regulace plochy</u>
<u>K</u>	<u>AL1</u>	<u>0,1246</u>	<u>-</u>	<u>vyplnění parcelní proluky mezi dalšími plochami TTP</u>
<u>K</u>	<u>AT1</u>	<u>0,0727</u>	<u>-</u>	<u>plocha určená k založení sadu v nezastavěném území; z důvodu vyšší hodnoty v údolní nivě není vhodné její vymezení do ploch zastavitelných</u>
<u>K</u>	<u>GD1</u>	<u>2,0382</u>	<u>-</u>	<u>plocha kamenolomu, rozšíření mimo stavby</u>
<u>K</u>	<u>NU1</u>	<u>0,3289</u>	<u>-</u>	<u>důležité krajinné plochy vyšší přírodní hodnoty, navázané převážně na údolní nivu potoka, podklad ÚSK</u>
<u>K</u>	<u>NU3</u>	<u>1,9387</u>	<u>-</u>	<u>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</u>
<u>K</u>	<u>PK1</u>	<u>0,8422</u>	<u>-</u>	<u>prostupnost krajinou, obnova historických cest, s ohledem na nové zastavitelné plochy i doplnění prostupnosti</u>
<u>K</u>	<u>U1</u>	<u>0,3873</u>	<u>-</u>	<u>plochy k založení ÚSES, převod na TTP</u>
<u>K</u>	<u>U2</u>	<u>1,2698</u>	<u>-</u>	<u>plochy k založení ÚSES, převod na TTP</u>
<u>K</u>	<u>U3</u>	<u>4,0835</u>	<u>-</u>	<u>plochy k založení ÚSES, převod na TTP</u>
<u>K</u>	<u>WT1</u>	<u>1,0581</u>	<u>-</u>	<u>stabilizace vodní plochy v bývalém lomu</u>
<u>K</u>	<u>ZK1</u>	<u>0,2955</u>	<u>-</u>	<u>stabilizace krajinné zeleně na okraji zastavěného území</u>
<u>K</u>	<u>ZK2</u>	<u>0,0231</u>	<u>-</u>	<u>návrh krajinné zeleně spolu s dostupností navazujících zemědělských ploch</u>
<u>K</u>	<u>ZK3</u>	<u>0,8770</u>	<u>-</u>	<u>návrh krajinné zeleně jako propojovacího prvku mezi dalšími druhy zeleně, podklad ÚSK</u>
<u>K</u>	<u>ZS1</u>	<u>1,0403</u>	<u>-</u>	<u>stabilizace sídelní zeleně (je za hranicí zastavěného území)</u>
<u>K</u>	<u>ZS2</u>	<u>0,1357</u>	<u>-</u>	<u>návrh sídelní zeleně (je za hranicí zastavěného území, mezi rezervou a zastavěným územím)</u>

Plochy změn v krajině jsou patrné z hlavního výkresu a výkresu základního členění území.

e 3. prostupnost krajinou

1. Koncepce prostupnosti krajiny zachovává stávající cestní síť (respektování historických cest) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS, viz hlavní výkres územního plánu), v liniích cestní sítě a stávajících pěších propojení. Dále navrhuje nová pěší propojení v místech, kde chybí – viz plochy DS a MU, dále koridory prostupnosti.
2. Územní plán vymezuje „základ cestní sítě“ v krajině (viz obecné regulativy; prostupnost), jsou to:
 - 2.1. komunikace (silnice, místní a účelové) vymezené v plochách s rozdílným způsobem využití a dále stávající pěší propojení
 - 2.2. nově navrhované komunikace (zejména místní a účelové) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS), navrhovaná pěší propojení formou krajinné zeleně s možnou prostupností pro pěší a cyklisty (MU)
 - 2.3. koridory prostupnosti jako optimalizovaný směr propojení
3. Obecně je ve všech plochách krajinných (viz obecná část regulativů) podmíněně možné budovat nové stavby dopravní infrastruktury.

4. Územní plán zachovává podmínky pro existenci a obnovu doprovodné vegetace cest v rámci ploch DS a v ostatních plochách krajinných, explicitně AL, AP a MU, v neposlední řadě také v rámci pěších propojení.
5. Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině, lze akceptovat výhradně oplocení pastvin, lesních školek a obor, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy.). Jiný typ oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací a cest v krajině.

e 4. ochrana před povodněmi, protierozní opatření

1. Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Ochrana vůči nepříznivým účinkům eroze:
 - 1.1. spočívá ve vymezení, zachování ploch přírodních (NU) v nivách vodních toků;
 - 1.2. spočívá v návrhu ploch přírodních (NU) v historických nivách vodních toků (plochy K.UNx).
 - 1.3. spočívá v rozlišení typů ploch zemědělských na plochy AP a AL, případně i AT
 - 1.4. je realizována také zachováním ploch lesních (NU)
2. Prvky krajinné zeleně jsou vymezené zejména v plochách MU, ale v případě, že velikost jejich plochy je mimo měřítko územního plánu (většinou malá šířka u liniových prvků), jsou součástí dalších ploch (typicky DS, MU ad.), v rámci kterých je jejich existence, obnova i nové založení přípustné
3. Ochrana před povodněmi v území zajišťují:
 - 3.1. funkční nivy vodních toků, které jsou v návrhu územního plánu upevněny nebo navrženy jako plochy přírodní (NU), případně vodní (WT);
 - 3.2. možnosti přípustného využití, jako jsou zakládání drobných vodních ploch přírodního charakteru, revitalizace vodních toků a zakládání související charakteristické vegetace na plochách NU, MU, AP, AL, AT
 - 3.3. obecně dobrá retence krajiny v oblasti LU
4. Opatřeními na ochranu před povodněmi se rozumí v případě ploch vodních (WT) opatření až do úrovně „technických a stavebních opatření“ - vodohospodářských staveb, jako jsou jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany. V případě ploch přírodních (NU) pak lze realizovat typově opatření: vodní plochy přírodního charakteru, revitalizace vodních ploch a toků, opatření pro retenci vody, protierozní a ekostabilizační opatření.
5. 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.
6. V rámci návrhu ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
 - 6.1 podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku
 - 6.2 v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

e 5. ÚSES

1. Návrh územního plánu Mukařov upřesňuje vymezení regionálních a lokálních prvků územního systému ekologické stability.
2. Všechny navrhované části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.
3. Na území obce Mukařov jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

Druh	Ozn.	Součást vyšší úrovně	Stav	(ha)	Pozn.
LBC	01	NRBK	funkční	6,4008	U Černého rybníka
LBC	02	NRBK	funkční	3,4986	U Zelené cesty
LBC	03	NRBK	funkční	4,5894	Zájezdí
LBC	04	NRBK	funkční	5,3253	Býkovka
LBC	05	-	funkční	7,3939	U tří kop
LBC	06	-	funkční	6,3421	Hustý
LBC	6	-	funkční	0,3910	Na Viničkách, ozn. dle navazujícího ÚP Louňovice
LBC	07	-	funkční	5,4260	Požár
LBC	08	-	nefunkční	4,2037	K.U3, Na skalce
LBC	08	-	funkční	0,2258	Na skalce
LBC	08	-	funkční	0,6948	Na skalce
LBK	10	-	funkční	1,4154	Zelená cesta
LBK	11	-	funkční	0,8834	V Horkách
LBK	12	-	funkční	1,0791	Hustý
LBK	13	-	nefunkční	0,3873	K.U1, Na pískách
LBK	13	-	nefunkční	1,2802	K.U2, Na pískách
LBK	13	-	funkční	0,4564	Na pískách
LBK	13	-	funkční	0,3457	Na pískách
LBK	13	-	funkční	0,0840	Na pískách
NRBK	66	-	funkční	19,6381	Voděradské bučiny - Vidrholec

4. Pro zajištění funkčnosti některých prvků ÚSES byly vymezeny plochy změn v krajině: K.U1 - U3.

e 6. rekreace

- Součástí návrhu jsou samostatně vymezené plochy pro vybavenost pro rodinnou rekreaci pouze v ploše Z.SRB18, funkci pobytové rekreace umožňují některé plochy v zastavěném území nebo zastavitelné ploše.
- Územní plán nenavrhuje žádné redukce ploch s potenciálem pro rekreaci (lesy, přírodní a vodní plochy). Zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel obce tak není narušeno.
- Podmínky pro individuální rekreaci v rámci sídla zajišťují vymezené stávající i navrhované plochy veřejné zeleně veřejných prostranství (PU, ZS), plochy sportu (OS) a vodní (WT).
- Pro zlepšení příležitostí pro rekreaci jsou vymezena nová propojení, obecné regulativy pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití i pro jednotlivé zastavitelné plochy zajišťují prostupnost krajiny.
- Podmínky pro individuální rekreaci a rozvoj turistiky pomáhají zajišťovat obecné regulativy, které umožňují umístění turistického mobiliáře a drobné krajinné architektury.

e 7. staré ekologické zátěže

- V území nejsou žádné staré ekologické zátěže.
- Součástí některých ploch mohou být bývalé neregistrované malé místní skládky, jejich evidence neexistuje.

e 8. dobývání nerostných surovin

1. V řešeném území se nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13, zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění.
2. Na území obce zasahují chráněné ložiskové území a je vymezen dobývací prostor, dále je v území vymezeno i bilancované výhradní ložisko:
 - výhradní ložisko ID 3038700 - Žernovka: kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu, živcové suroviny, nerost žula;
 - dobývací prostor č. 70120 - Žernovka: nerost žula, evidenční číslo výhradního ložiska 303870001, těžené DPT
 - chráněné ložiskové území ID 03870000 – Žernovka,
 - chráněné ložiskové území ID 03870001, Žernovka I., kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu, živcové suroviny
 - ložisko – výhradní, plocha Žernovka: kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu, živcové suroviny evidenční číslo ložiska 303870002, povrchová těžba
3. V plochách může dojít k omezení stavební činnosti ve smyslu ustanovení horního zákona.

f. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

f 1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán definuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

BI	bydlení individuální
BV	bydlení venkovské
BH	bydlení hromadné
RI	rekreace individuální
OV	občanské vybavení veřejné, včetně indexu S
OS	občanské vybavení sport
OH	občanské vybavení hřbitovy
OK	občanské vybavení komerční, včetně indexu X
PU	veřejná prostranství všeobecná
ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZS	zeleň sídelní ostatní
SU	smíšené obytné všeobecné
SV	smíšené obytné venkovské
DS	doprava silniční
TU	technická infrastruktura všeobecná
VZ	výroba zemědělská a lesnická
VZ.2	výroba zemědělská a lesnická, typ 2
VL	výroba lehká
WT	vodní a vodních toků
AP	orná půda
AL	trvalé travní porosty
AT	trvalé kultury
LU	lesní všeobecné
NU	přírodní všeobecné
MU	smíšené krajinné všeobecné
GD	těžba dobývání a úprava
GZ	těžba stavby a zařízení

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití
- přípustné využití
- podmíněně přípustné využití
- nepřípustné využití
- pravidla pro prostorové uspořádání

f 2. Obecné podmínky

1. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.
2. Pro podmínky využití ploch platí:
 - 2.1. **Hlavní využití** stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
 - 2.2. **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
 - 2.3. **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek, a to technickým řešením v navazujícím stupni dokumentace, případně podmínkou danou právními předpisy, pokud je to nutné (např. zákon o lesích apod.). Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

2.4. **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takového využití v ploše existuje, je vhodné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

3. Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

3.1. **Novostavby** musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu, pokud není dále uvedeno jinak.

3.2. **Úpravy stávajících staveb** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.

3.3. **Stávající stavby**, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy a změny těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

f 3. Obecné podmínky pro konkrétní plochy a koridory

Níže uvedené regulativy jsou platné v celém řešeném území, musí být splněny včetně regulativů uvedených dále v kapitole f :

1. Pro stavby, zařízení a jiná opatření v krajině, umístěvané ve veřejném zájmu (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí, že jsou přednostně umístěvány mimo plochy ÚSES; pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem).
2. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury, které jsou nezbytné pro využití těchto a přilehlých ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze u ploch MU (viz níže) a v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněné. V zastavěném území a zastavitelné ploše se ve všech plochách s výjimkou ploch TU, VL, VZ a VZ.2 vylučují zařízení pro akumulaci energie nad 50kW; toto ustanovení se nepoužije u staveb, které nejsou určeny pro bydlení, a u kterých je úložiště součástí stavby hlavní a jeho velikost je do 10% HPP stavby hlavní.
3. Dále lze připustit realizaci stavby zastávek hromadné dopravy a další dopravní infrastruktury do úrovně účelových komunikací včetně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, podmíněně u všech ploch krajinných obecně (viz níže), dále také podmíněně u ploch MU a v plochách, kde je vymezený ÚSES. Silnice dané regionálními vazbami omezovány nejsou.
4. V plochách krajinných (AP, AL, AT, LU, NU, MU, WT) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nezpevněným povrchem bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí. Křížení pozemními komunikacemi není nikde vyloučeno, veškeré v tomto bodu uvedené stavby jsou jako podmíněně přípustné.
5. V rámci ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
 - podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku
 - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.
6. Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.
7. Při umístěvání jakékoliv stavby technické infrastruktury je nutné prokázat, že stavba nemá negativní vliv na lidské zdraví, zejména na produkci nebezpečného hluku a vibrací, včetně nebezpečného elektromagnetického znečištění životního prostředí.
8. Hlavní využití stavby nebo souboru staveb musí být vždy min. 50% hrubé podlažní plochy stavby nebo souboru staveb, ve stavbě rodinného nesmí být vymezena více než jedna nebytová jednotka.
9. Pokud se někde v textové části objevuje pojem stavba, rozumí se tím i soubor staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
10. FVE může být v zastavěném území a zastavitelných plochách umístěna výhradně na střešním pláštích staveb, nebo na jejich fasádě.
11. V zastavěném území a zastavitelných plochách neplatí výškové omezení pro technologické stavby a zařízení, které jsou součástí technické nebo dopravní infrastruktury – např. sloupy,

- stožary, rozhledny, vysílače apod. Pro veškerá zařízení OZE zde ale platí výšková omezení pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.
12. Pro definici velikosti stavebního pozemku je nutno vycházet z vymezení zastavěného území ke dni nabytí účinnosti ÚP po změně č.4, nikoliv po dalších jeho změnách. Pro výpočet nelze využít sousední plochy zastavěného stavebního pozemku ani pozemku jiného vlastníka
 13. V případě dělení pozemků nesmí velikost pozemku se stavbou poklesnout pod dále uvedené regulativy; pokud se jedná o majetkoprávní dělení, je nutné ověřit stav ke dni vydání ÚP – pokud velikost pozemku u původní stavby klesne pod uvedenou úroveň, nelze nové pozemky vymezit jako stavební.
 14. V případě obnovy lze stavbu provést i na menším pozemku, pokud je nebo byl evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ale pouze ve velikosti stávajících (nebo původních) staveb; u staveb pro bydlení lze akceptovat zvýšení zastavěnosti až o 20%, tzn. i mimo pozemek definovaný jako zastavěná plocha a nádvoří (regulace ploch RZV tím není dotčena). Minimální velikost takto definovaného pozemku není územním plánem určena, koeficient zeleně se pro tento účel nepoužije – toto ustanovení nelze využít pro změny staveb, ale výhradně pro demolici (nebo zbořeníště) a následnou novostavbu. Velikost stavebního pozemku není dále definována ve stavební proluce.
 15. Při demolici stavby pro rekreaci v plochách BV, BI, SU, SV a následné stavbě RD s jednou bytovou jednotkou lze akceptovat zvětšení stavby až do limitu 100m² zastavěné plochy všech staveb na stavebním pozemku, předchozí bod č.14 a požadavky bodu f.5.4.12 se v tomto případě nepoužijí.
 16. Pro potřeby výpočtu velikosti stavebního pozemku lze využít i přímo navazující plochu pozemku shodného vlastníka v ploše ZZ. % zastavitelnosti a zeleně jsou ale vázané na plochy RZV, nikoliv na stavební pozemek.
 17. Při oddělování ve prospěch veřejných prostranství nebo ploch silniční dopravy může být minimální výměra stavebního pozemku snížena pod limit maximálně o oddělovanou hodnotu u navazujícího pozemku, ze kterého došlo k oddělení; platí pro všechny plochy.
 18. V ploše BV, BI, SU, SV a ZZ může být na pozemku rodinného domu dále vždy umístěna jedna jednoduchá stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu; požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí. Tato stavba nesmí být umístěna blíže než 30m od okraje lesa.
 19. Koridor propustnosti je definován jako směr propojení s ideálním trasováním, jeho jiné trasování je však při splnění spojení cílů v souladu s ÚP.
 20. Koridor CNU.SRB1 je vymezen v šíři 15m pro potřeby návrhu pozemní komunikace za účelem propojení lokality na stávající komunikace; šíře veřejného prostranství v koridoru bude minimálně 8m, zbylé části veřejného prostranství mimo vlastní vozovku pozemní komunikace mohou z koridoru vybočit.
 21. Ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa lze přístavby stávajících objektů (rodinné domy, rekreační) realizovat pouze směrem od okraje pozemku určeného k plnění funkce lesa (lesní pozemek) nebo ve stejné vzdálenosti podle stávající stavby, pokud to technické podmínky dovolí.
 22. Všude, kde ÚP umožňuje cyklostezky nebo cyklotrasy, musí být tyto v souladu s celkovou obecní koncepcí rozvoje cyklistiky a požadavky ochrany přírody a krajiny. Cyklostezky a cyklotrasy nesmí zasahovat do ploch revitalizace potoka Vyžlovka (min. vzdálenost od vodního toku je 20m, pokud to místní podmínky dovolují)
 23. V zastavěném území **mimo zastavitelné plochy** lze dále akceptovat pro výstavbu jednoho RD o jedné bytové jednotce i pozemek o min. výměře 600m², pokud byl oddělen před platností změny č.4 ÚP (bez dalších změn). Pokud byl součástí zastavěného stavebního pozemku původní stavby, nesmí velikost stavebního pozemku této stavby klesnout pod 600m², jinak nelze navazující pozemek vymezit jako stavební (původní stavební pozemek + nový musí mít tedy min. 1200 m²). Při novém dělení v zastavěném území musí být pro vymezení stavebního pozemku splněny podmínky bodu f.5.4, 12) vždy.
 24. V zastavěném území a zastavitelných plochách lze stavbu pro glamping umístit výhradně na zahradách stávajících staveb pro bydlení nebo rekreaci, jako stavbu doplňkovou.
 25. V nezastavěném území se vylučuje změna druhu pozemku na zahradu nebo ovocný sad s výjimkou konkrétně vymezených ploch změn v krajině

f 4. Vyloučení staveb v nezastavěném území podle §122, odst. (3)

V ploše řešené ÚP se vylučují stavby podle §122, odst. (3), veškeré níže uvedené body platí současně:

1. v ploše NU a MU:
 - 1.1. stavby nebo soubor staveb (součet) nad 30m²; a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu
 - 1.2. minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 300m
 - 1.3. přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
2. v ostatních plochách:
 - 2.1. stavby nebo souboru staveb (součet) nad 50m²; a výšky více než 5m nad niveletou přilehlého terénu
 - 2.2. minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 500m
 - 2.3. přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení

Výše uvedená regulace staveb se netýká staveb pro cestovní ruch výlučně typu orientační tabule, tabule naučných stezek, mobiliář v krajině (lavičky apod.). Výškové omezení neplatí u mysliveckých posedů.

Zemědělské stavby, které umožňují i volné ustájení hospodářských zvířat musí být vzdáleny min. 300m od hranic ploch BI nebo SU.

3. v plochách ÚSES:
 - 3.1. terénní úpravy a zpevnění ploch, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení prvků)
 - 3.2. cesty, komunikace pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdectví) nebo pěší propojení, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj), křížení možné je
4. ve všech plochách oplocení kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné:
 - 4.1. oplocenky na plochách PUPFL
 - 4.2. dočasně plochy nově založených prvků ÚSES
 - 4.3. zemědělské ohrazení pastvy typu bradla a elektrický ohradník
 - 4.4. dočasné oplocení založeného nebo vznikajícího lesního porostu
 - 4.5. oplocení z požadavku jiného právního předpisu (např. ochranné pásmo vodních zdrojů I. stupně, regulační stanice VTL plynu apod.)

Pro stavby v bodu 1 až 4 neplatí výškové omezení pro technologické stavby a zařízení, které jsou součástí technické nebo dopravní infrastruktury – např. sloupy, stožáry, rozhledny, vysílače apod. Omezení ale platí pro veškerá zařízení OZE, s výjimkou níže uvedených v bodě a 8.

5. V souladu s §122, odst. (3) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb:
 - 5.1. pro lesnictví jinde než v lese
 - 5.2. pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
 - 5.3. pro rekreaci typu ekologická a informační centra
 - 5.4. stavby pro glamping
 - 5.5. stavby, které umožňují pobyt nebo pohyb osob pod střechou a jsou z více než 50% uzavřené bočními konstrukcemi.
6. V souladu s §122, odst. (3) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb: z geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu, dále se rovněž vylučují zařízení pro akumulaci energie; vylučují se i výroby elektřiny získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická) – krom podle následujícího bodu 7,
7. V případě stavby pro zemědělství a lesnictví v souladu s §122, odst. (3) lze umístit FVE nebo větrnou elektrárnu ostrovního systému do 5kW, ale u FVE pouze na střešním plášti dané stavby;

u větrné elektrárny do vzdálenosti 20m od této stavby, výška je vždy omezena na 12m (včetně pohybu vrtule).

8. Vyloučeny jsou dále větrné elektrárny (v rozsahu půdorysného průmětu pohybu vrtule) v plochách:

8.1. ÚSES

8.2. ve vzdálenosti menší než 750m od ploch bydlení nebo smíšeného bydlení

8.3. na půdách I. nebo II. třídy ochrany, týká se i nových přístupových komunikací k zařízení

f 5. Další požadavky platné v ploše ÚP s podrobností RP

f 5.1. vymezení řešené plochy

Řešené území je vymezeno ve výkrese č. 1. a č.4. Jedná se o čtyři plochy U1, U2, U3 a U4.

f 5.2. podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Obecně – vzhledem k přesnosti podkladové mapy lze u všech styčných ploch s výjimkou stavební čáry předpokládat rozptyl +/- 250mm na každou stranu. U stavební čáry je nutné zachovat čáru souvislou v celém jejím průběhu, posun o výše uvedené hodnoty nesmí čáru zalomit (např. v případě blokové navazující zástavby).

f 5.3. definice pojmů:

Všechny stavební čáry jsou v podrobnosti RP uvedeny jako otevřené. Dále uvedené regulace čar Z a N platí pro plochu U.1 a U.3:

1. Stavební čára závazná definuje povinnou hranu nadzemní části stavby hlavního využití plochy ve vztahu k navazujícímu veřejnému prostoru (mezi veřejným prostorem a čárou může být i soukromý prostor – jedná se zejména o pohledovou exponovanost fasády na stavební čáře)
2. Stavební čára nepřekročitelná definuje nejbližší vzdálenost hrany nadzemní části stavby ve vztahu k navazujícímu veřejnému prostoru (mezi veřejným prostorem a čárou může být i soukromý prostor – jedná se zejména o pohledovou exponovanost fasády na stavební čáře)
3. Stavební čáry nejsou závazné pro zařízení a stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, stejně tak nejsou závazné ani pro připojovací zařízení technické infrastruktury (elektroměrné rozvaděče, HUP apod.), ani pro oplocení a jiné konstrukce, např. zábradlí, sloupy, stožáry, parkoviště apod.

Z – stavební čára závazná

1. Objekt musí přiléhat k čáře po celé délce svého obvodu, pokud není dále uvedeno jinak; toto ustanovení se neuplatní u zapuštěných vstupů do objektu.
2. Střecha objektu smí před stavební čárou přesahovat max. 500mm.
3. Arkýř může před čárou předstupovat na max. vyložení 500mm; přičemž musí splnit další podmínky – spodní úroveň arkýře je minimálně 3000mm nad úrovní přilehlého upraveného terénu, celková plocha arkýře je do 50% plochy dané fasády objektu, arkýř je pravoúhlý, lichoběžníkový nebo zaoblený.
4. Rizalit může před čárou předstoupit max. o 250mm, a to pouze v případě, že se nejedná o rizalit ve styku se sousední budovou. Další podmínkou je jeho maximální plocha do 70% plochy dané fasády. Rizalit musí být pravoúhlý nebo zaoblený.
5. Stavební čára není závazná pro stavby dočasné umístěné max. 6 měsíců v roce a umístěvané v ostatních plochách v souladu s jejich podmínkami.
6. U stavební proluky lze akceptovat posun fasády do pozemku až o 6m, pokud je před fasádou vytvořen veřejně přístupný prostor v celé šíři pozemku

7. Stavební čára závazná se týká výhradně staveb dle hlavního a přípustného využití, včetně jejich přístavby, pro doplňkové stavby se jedná o čáru nepřekročitelnou;
8. Pokud stávající stavba není umístěna na stavební čáře, není povinná ani pro její přístavby, pokud zůstane mezi čárou a přístavbou min. 6m vzdálenost
9. Pro demolice a následné novostavby je čára závazná vždy, bez ohledu na umístění původní stavby, pokud není uvedeno jinak – viz výše bod 6.
10. **Pro stavby rodinných domů v ploše SU je tato čára považována za čáru nepřekročitelnou.**

N – stavební čára nepřekročitelná

1. Před tuto čáru smí přesáhnout pouze přesah střechy bez podpor.
2. Stavební čára je nepřekročitelná i pro stavby doplňkové na pozemcích rodinných domů s výjimkou staveb oplocení a doplňkových staveb souvisejících s likvidací TDO

f 5.4. obecně platné regulace v ploše U.1, U.2, U.3 a U.4:

Níže uvedené regulace se nevztahují na stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách DS a TU, v ostatních plochách jsou platné i pro tento druh staveb.

1. Na jedné stavbě budou umístěny maximálně dva z dále uvedených tvarů oken: čtvercové, obdélné, trojúhelníkové, kruhové, oválné, obdélné se zaklenutým nebo zkoseným nadpražím, ostatní tvary jsou nepřípustné. V případě rozsáhlejších staveb lze rozdělením fasády na jednotlivé sekce (po celé výšce objektu) připustit jiný počet oken na fasádě, pro každou sekci pak ale nadále platí podmínka max. dvou tvarů oken. Nevztahuje se na střešní okna.
2. Na stavbě bude vždy pouze jeden typ vikýře; tento požadavek neplatí pro zakončení rizalitu nebo arkýře v ploše střechy. V tomto případě může být toto zakončení provedeno odlišně od zbytku střechy. V případě více rizalitů nebo arkýřů je nutné dodržet shodnost zakončení nebo jejich symetrii.
3. Vikýře nesmí zabírat půdorysně více nežli 50% střechy, stejně tak ani v uličním prostoru nesmí být plocha vikýřů větší než 50% čelní plochy střechy – měřeno na čelním kolmém pohledu. Vikýř nesmí začínat blíže než 1,5m od štítu budovy, toto ustanovení se nevztahuje na ukončení rizalitu nebo arkýře.
4. V případě blokové zástavby musí být stavba umístěna na hranici pozemku tak, aby umožnila plynulé navázání stavby další bez omezení. Tzn. nesmí směrem k sousednímu bočnímu navazujícímu pozemku obsahovat přesah střechy, žádná okna ani jiné otvory. V případě odstupu od hranice pozemku musí být tato vzdálenost minimálně 1,2m
5. V případě stavby podle předchozího bodu nesmí být na styčné fasádě žádné otvory, ani technologické.
6. Regulace se netýká staveb dočasných pro veřejné kulturní akce, trhy apod.
7. ÚPRP nereguluje podzemní stavby a nemá na ně specifické požadavky, podzemní stavby ale nesmějí znemožnit primární využití pozemku. Podzemní stavbu dále nelze povolit, pokud neumožňuje využití povolené pro stavbu nadzemní dle ploch s rozdílným způsobem využití.
8. Regulace v plochách staveb se nevztahují na stavby doplňkové ke stavbě hlavní, pokud se jedná o stavby, které neobsahují pobytové místnosti ani hygienické zařízení, nejsou vytápěné a mají nejvyšší výšku 5m nad okolní terén. Jedná se zejména o pergoly apod.
9. Stavby samostatných garáží jsou povoleny pouze ve vnitrobloku, stavba parkovacích domů není omezena. Stavba vnitrobloku nesmí znemožnit zástavbu v lici stavební čáry.
10. Při splnění dalších podmínek není definována hrana zástavby směrem do vnitrobloků.
11. **Pro novostavby staveb hlavního a přípustného využití a dále pro jejich přístavby, kde dochází k navýšení zastavěné plochy o více než 40% nebo kde vzniká nová bytová jednotka (jednotky), jsou dále definované požadavky:**
 - 11.1. součástí každé stavby musí být navrženo a realizováno využití šedé vody, pokud to technické parametry stavby a její využití umožňují; u staveb pro bydlení je požadavek platný vždy
 - 11.2. součástí stavby musí být akumulace dešťové vody pro zálivku vypočtená na období min. 4 týdnů
 - 11.3. součástí stavby, která má vegetační souvrství střešního pláště, musí být akumulace dešťové vody pro zálivku zahrady i vegetační střechy vypočtena na období min. 8 týdnů

12. Požadavky na velikosti stavebních pozemků rodinných domů v ploše BI, BV, SU, SV:

- 12.1. minimální velikost stavebního pozemku v zastavitelné ploše pro výstavbu RD je 800 m², v případě RD se dvěma byty je min. velikost pozemku 1600 m², pro tři bytové jednotky pak 2400 m²
- 12.2. minimální velikost stavebního pozemku v zastavěném území mimo zastavitelné plochy pro výstavbu RD je 700 m², v případě RD se dvěma byty je min. velikost pozemku 1400 m², pro tři bytové jednotky pak 2100 m²

13. Stavební pozemek pro umístění jedné sekce rodinného dvojdomu v plochách BI, SU a SV musí mít min. 600 m², dvojům nelze dále dělit na bytové jednotky.

14. V ploše SU smí být v jednom objektu max. 6 oddělených jednotek, pro každou bytovou jednotku (mimo stavby RD) musí být min. velikost stavebního pozemku 400 m²

f 5.5. další regulace v ploše U.2:

1. Stavba hlavní i další stavby dle hlavního a přípustného využití v plochách BV a SV (neplatí pro stavby doplňkové) musí mít šikmou střechu o sklonu 30 - 45 st., toto neplatí pro vikýře a další části stavby – viz bod f 5.4. a pro stavby dle dalšího bodu 2:
2. Stavby s plochou nebo pultovou střechou musí mít vegetační souvrství min. tl. 120mm.

f 5.6. další regulace v ploše U.3:

1. Stavba hlavní i další stavby dle hlavního a přípustného využití (neplatí pro stavby doplňkové) musí mít šikmou střechu o sklonu 30 - 45 st., toto neplatí pro vikýře a další části stavby – viz bod f 5.4.

f 5.7. podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury

1. Umisťování tras a staveb technické a dopravní infrastruktury není v jednotlivých plochách nijak dále omezeno nad rámec požadavků ÚP; základní podmínkou je ovšem umístění tak, aby neznemožňovalo využití ploch pro jejich primární využití.
2. V ploše nebude umisťována žádná nová nadzemní trasa inženýrských sítí, netýká se vysílačů a obdobných zařízení na technické infrastruktuře.

f 6. Podmínky pro využití ploch

BH – bydlení hromadné

a) hlavní využití

1. bydlení v bytových domech s využitím pozemku parkovou úpravou (s případně malou sportovní plochou a plochou pro dětské hřiště) a hospodářským zázemím řešeným jednotně

b) přípustné využití

1. domácí služby, případně drobná výroba - např. administrativa, poradenská činnost, švadlena apod.
2. využití nebytových prostor pro provozovny drobných služeb a drobných podnikatelských aktivit nenarušujících životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy, např. služby nevýrobního charakteru
3. parkování pouze na vlastním pozemku příslušném ke stavbě
4. společné řešení hospodářského zázemí

c) nepřipustné využití

1. výrobní činnost rušící hlukově, zápachem, či jinak bydlení (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)

d) prostorové uspořádání, další regulace:

1. nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její architektonický výraz
2. koeficient zastavění pozemků max. 40%
3. koeficient zeleně na terénu min. 50%
4. výška max 12 m

BI – bydlení individuální

a) hlavní využití

1. bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou, bez hospodářského zázemí pro chov

b) přípustné využití

1. samozásobitelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty
2. maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí
3. zahradnictví
4. využívání staveb pro bydlení i pro rodinnou rekreaci
5. parkování v rámci vlastních pozemků
6. na pozemek lze umístit drobné účelové a doplňkové stavby

c) podmíněně přípustné využití

1. plochy a zařízení sloužící k tělovýchově a sportu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití

d) nepřipustné využití

1. činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod.
2. zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu,

e) prostorové uspořádání, další regulace:

1. charakter zástavby – izolované RD a dvojdomy; řadové rodinné domy jsou nepřipustné
2. koeficient zastavění pozemku max. 30%
3. koeficient zeleně na terénu min. 50%
4. výška max 10,5 m hřebene nebo 9m v atice

BV – bydlení venkovské

a) hlavní využití

1. bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

b) přípustné využití

1. drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty
2. maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí, včetně domácí malovýroby
3. zahradnictví
4. využívání staveb pro bydlení i pro rodinnou rekreaci
5. parkování v rámci vlastních pozemků
6. na pozemek lze umístit drobné účelové a doplňkové stavby

c) podmíněně přípustné využití

1. plochy a zařízení sloužící k tělovýchově a sportu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
2. drobná zemědělská výroba nenarušující okolní funkci a pohodu bydlení nad přípustnou mez (např. nadměrným hlukem, dopravou či zápachem)
3. skladování jako součást přípustného využití, max. do 50% hrubé podlažní plochy daného využití stavby

d) nepřipustné využití

1. výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod.
2. zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu,

e) prostorové uspořádání, další regulace:

1. nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její architektonický výraz
2. charakter zástavby – izolované RD
3. koeficient zastavění pozemku max. 30%
4. koeficient zeleně na terénu min. 50%
5. výška max 9,5 m ve hřebeni nebo 7m v atice

ZZ – zeleň zahradní a sadová

a) hlavní využití:

1. plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům, určené ke stavbě doplňkových staveb k bydlení a jiným navazujícím funkcím

b) přípustné využití

1. zařízení sloužící k rekreaci a sportu obyvatel přilehlých budov, např. malé hřiště, bazén apod.
2. skleníky
3. u sadů a zahrad pěstební činnost,
4. pro plochy navazující na plochy BV a SV je možné umístění hospodářských staveb do 150m² a garáží do 60m² na pozemku jednoho vlastníka
5. u sadů a zahrad oplocení

c) nepřipustné využití:

1. umístění stánků a reklamních zařízení
2. zákaz průmyslové a skladovací činnosti

d) prostorové uspořádání, další regulace:

1. koeficient zeleně na terénu min. 80%

RI – rekreace individuální

a) hlavní využití:

1. pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

b) Přípustné využití:

1. zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
2. drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro rodinnou rekreaci,
3. odstavná stání,
4. související technická infrastruktura,
5. veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
6. dětská hřiště a sportoviště,
7. oplocení,
8. pobytové louky

c) Nepřípustné využití:

1. veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

d) Podmínky prostorového uspořádání:

1. struktura zástavby není stanovena,
2. výška max 7m ve hřebeni
3. minimální velikost stavebního pozemku pro umístění novostavby pro rodinnou rekreaci je 500m²; v případě oddělení pozemku musí zůstat tato hodnota i u původní stavby (včetně její velikosti), jinak nelze nový pozemek vymezit jako stavební
4. koeficient zastavění pozemku max. 15%, současně max. velikost stavby pro rodinnou rekreaci je 80m²
5. koeficient zeleně na terénu min. 60%,
6. směrem do volné krajiny bude součástí pozemků zeleň

OV – občanské vybavení veřejné

a) hlavní využití:

1. 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 veřejné správy, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor), ubytování

b) přípustné využití:

1. trvalé ubytování správce, majitele, případně obecní byty
2. zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny) do 50% hrubé podlažní plochy
3. parkování na vyhrazených parkovištích
4. veřejná nebo vyhrazená zeleň
5. dětská hřiště

c) nepřípustné využití:

1. výrobní činnost, nevhodně narušující provoz těchto zařízení a okolní zástavby zvýšenou hlučností, prašností, zápachem
2. bydlení nad rámec uvedený v přípustném využití
3. ubytování třídy * a nižší

d) prostorové uspořádání, další regulace:

1. koeficient zeleně min. 40%
2. maximální výška 14 m, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem; výška není omezena u staveb, kde to vyžaduje jejich technologie nebo sportovní předpis (sušák hasičských hadic apod.)
3. pro plochu Z.MUK2 platí zastavitelnost max. 30% a výška max. 15m hřebene u šikmých střech a 13m u atiky plochých střech

e) prostorové uspořádání pro plochu s indexem S:

1. koeficient zeleně na terénu min. 25%
2. maximální výška 16m; výška není omezena u staveb, kde to vyžaduje jejich technologie nebo sportovní předpis (sušák hasičských hadic, sportovní hala apod.)

f) prostorové uspořádání pro plochu s indexem X:

1. koeficient zeleně na terénu min. 25%
2. 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.)

OK – občanské vybavení komerční

a) hlavní využití

1. občanské vybavení komerčního charakteru včetně doplňkových funkcí

b) přípustné využití

1. jiné druhy komerčního občanského vybavení (např. pro sport, veřejné stravování, obchod, služby, zdravotní a sociální zařízení, administrativní prostory apod.),
2. ubytování, včetně příslušenství
3. veřejná prostranství
4. pozemní komunikace, parkovací stání
5. plochy zeleně, dětská hřiště

c) podmíněně přípustné využití

1. nerušící výroba; podmínkou je prokázání nerušení okolních ploch s obytným nebo smíšeným obytným charakterem (hlukovou studií, měřeními) – např. ruční dílny apod.
2. skladové plochy příslušné k využití přípustnému nebo podmíněně přípustnému; max. do 30% hrubé podlažní plochy

d) nepřípustné využití

1. pohřebiště
2. ubytování třídy * a nižší

e) prostorové uspořádání, další regulace:

1. ubytování a bydlení do max. 50% HPP
2. koeficient zeleně na terénu min. 50%
3. 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

f) prostorové uspořádání pro plochu s indexem X, další regulace:

1. ubytování a bydlení do max. 50% HPP
2. koeficient zeleně na terénu min. 25%
3. koeficient zastavění pozemku max. 50%, současně velikost jednotlivé stavby je max. 600m² (platí i pro více staveb, které mezi sebou netvoří volný prostor)
4. maximální výška 13 m pro nadzemní části staveb

OS – občanské vybavení sport

a) hlavní využití:

1. sport a aktivní rekreace, zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu

b) přípustné využití:

1. odstavování vozidel (v souvislosti se sportovní činností) na vyhrazeném pozemku
2. podnikatelská činnost, související přímo se sportovní náplní (stravování, posilovny, klubová činnost.), s vlastními účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení)
3. víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
4. zeleň
5. dětské hřiště

c) nepřípustné využití:

1. trvalé bydlení
2. výrobní činnost zemědělská a průmyslová, sklady nesloužící hlavnímu využití
3. podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem
4. stavby pro rodinnou rekreaci

d) prostorové uspořádání, další regulace:

1. koeficient zastavění pozemku max. 10%, do této plochy se nepočítají nezakrytá hřiště, bez ohledu na jejich povrch (např. umělá tráva, antuka apod.)
2. ubytování do max. 50% HPP
3. koeficient zeleně na terénu min. 10%
4. maximální výška 9 m, výška není omezena pro části staveb, které jsou dány technickým předpisem sportoviště

OH – občanské vybavení hřbitovy

a) hlavní využití:

1. upravená zeleň s hroby, urnami, plochou rozptylu

b) přípustné využití:

1. nutné technické vybavení hřbitova vč. prostoru pro odpad
2. umístění jednoduché stavby jako zázemí hřbitova (plní funkci např. márnice, skladu strojů pro údržbu hřbitova, prodejnu květin a náhrobků apod.)
3. kolumbárium
4. příslušné zpevněné plochy

c) nepřípustné využití:

1. umístění reklamních zařízení nesouvisejících s pohřebnictvím
2. umísťování dočasných staveb
3. bydlení, výroba, rekreace, komerce a služby, jiné druhy občanského vybavení než v hlavním využití a další funkce neslučitelné s pohřebnictvím

PU – veřejná prostranství všeobecná

a) hlavní využití:

1. slouží k obecnému užívání, jsou veřejně přístupné bez omezení (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, pěší cesty, doplňková zeleň)

b) přípustné využití:

1. konání společenských akcí
2. umísťování dětských hřišť a drobné sportovní vybavenosti, včetně nutného oplocení
3. umísťování prvků drobné architektury
4. parkování na k tomu účelu vyhrazených plochách
5. umísťování přenosných stánků a prodejních zařízení při konání trhů
6. zakládání vodních ploch
7. stavby dopravní vybavenosti do velikosti 8m² a výšky 3m
8. stavby pro obchod, do velikosti 8m² a výšky 3m

c) nepřipustné využití:

1. bydlení, ubytování, stavby pro rodinnou rekreaci včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

ZS – zeleň sídlení ostatní

a) hlavní využití:

1. zeleň veřejná a vyhrazená sloužící pro krátkodobou rekreaci a společenský styk a tvořící estetický doplněk staveb a urbanizovaného prostoru. Je tvořena intenzivně udržovanou zelení, jsou zde vedeny pěší cesty

b) přípustné využití:

1. dětské hřiště a umístění prvků obecního mobiliáře
2. nové výsadby uliční a veřejné zeleně
3. u vybavenosti pro sport a školství sportovní činnost na plochách k tomu uzpůsobených, včetně zpevněných ploch
4. zakládání vod. ploch
5. oplocení pozemku nebo části (např. dětské hřiště)

c) podmíněně přípustné

1. drobné stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je (např. zastávka autobusu, přístřešek, pergola apod.)
2. stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
3. sjezdy na sousední pozemky
- ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

d) nepřipustné využití:

1. zákaz zemědělské, průmyslové a skladovací činnosti
2. bydlení, rekreace, občanská vybavenost, komerce a služby
3. pěstitelské využití plochy (sad, arboretum apod.)
4. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

ZO – zeleň ochranná a izolační

a) hlavní využití:

1. nezastavitelná izolační zeleň oddělující plochy s rozdílnými funkcemi, které se mohou vzájemně rušit – např. plochy bydlení od ploch výrobních

b) přípustné využití:

1. cesty, sjezdy na sousední pozemky
2. zakládání vodních ploch přírodního charakteru

c) nepřípustné využití:

1. umístění stánků a reklamních zařízení
2. oplocení

d) prostorové uspořádání, další regulace

1. koeficient zeleně na terénu min. 80%

SU – smíšené obytné všeobecné

a) hlavní využití:

1. bydlení s užitkovými zahradami, provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci i samostatných (víceúčelových) staveb, spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)

b) přípustné využití:

1. maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí
2. zahradnictví
3. využívání staveb pro bydlení i další funkce slučitelné s hlavním využitím
4. na pozemek lze umístit další drobné účelové a doplňkové stavby,
5. parkování pouze v rámci vlastních pozemků

c) nepřípustné využití:

1. výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod.
2. bytové domy
3. zákaz skladování materiálu mimo vlastní pozemek
4. zákaz staveb, které by výrazně narušily architektonický ráz okolní zástavby

d) prostorové uspořádání, další regulace

1. nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její měřítko
2. charakter zástavby pro stavby RD – izolované RD a dvojdomy; řadové rodinné domy jsou nepřípustné
3. koeficient zastavění pozemku max. 30%
4. koeficient zeleně na terénu min. 50%
5. výška max 10,5 m hřebene nebo 9m atiky
6. u všech objektů mimo RD musí být více než 50% nebytové funkce (služby, vybavenost)
7. u všech objektů včetně RD platí omezení max. 300m² zastavěné plochy pro každý samostatný objekt

SV – smíšené obytné venkovské

a) hlavní využití:

1. bydlení s užitkovými zahradami a omezeným chovem domácího zvířectva, provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci i samostatných hospodářských staveb, spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)

b) přípustné využití:

1. drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty
2. maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí
3. krátkodobé ubytování do 10 lůžek
4. zahradnictví
5. využívání staveb pro bydlení i pro rekreaci
6. na pozemek lze umístit drobné účelové a doplňkové stavby,
7. parkování pouze v rámci vlastních pozemků

c) podmíněně přípustné

1. krátkodobé ubytování do 10 lůžek, výhradně při plném zajištění parkovacích míst na pozemku stavby (nebo pozemku souvisejícím shodného vlastníka) s ubytovací kapacitou

d) nepřípustné využití:

1. výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod.
2. stavby náročné na dopravní obsluhu,
3. zákaz skladování materiálu mimo vlastní pozemek v ploše RZV
4. zákaz staveb, které by výrazně narušily architektonický ráz okolní zástavby
5. bytové domy

e) prostorové uspořádání, další regulace

1. nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její architektonický výraz, kde jsou užity střechy sedlové se symetrickým sklonem nebo valbové, stavby mají obdélníkový půdorys
2. charakter zástavby – izolované RD a dvojdomy; řadové rodinné domy jsou nepřípustné, další stavby v měřítku obytné zástavby a venkovského prostoru
3. koeficient zastavění pozemku max. 30%
4. koeficient zeleně na terénu min. 50%
5. výška max 9,5 m ve hřebeni nebo 7m v atice

DS – doprava silniční

a) hlavní využití:

1. stavby pozemních komunikací a s nimi související zařízení, vč. ploch pro dopravu v klidu

b) přípustné využití:

1. izolační a doprovodná zeleň
2. místní komunikace, účelové komunikace
3. cyklotrasy, případně cyklostezky.
4. parkoviště a parkovací stání, zastávky autobusů
5. veřejná prostranství
6. doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
7. stavby pro dopravní a technickou vybavenost

c) nepřípustné využití

1. výroba, bydlení, rekreace, skladování

TU – technická infrastruktura všeobecná

a) hlavní využití

1. plochy pro stavby a zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury, dále plochy pro skladování, zpracování a recyklaci druhotných surovin

b) přípustné využití

1. recyklační linka
2. deponie, kryté sklady
3. kompostárna
4. příslušné administrativní a hygienické zařízení v souladu s hlavním využitím
5. izolační zeleň
6. pozemní komunikace, parkovací stání

c) nepřípustné využití

1. bydlení, rekreace
2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. koeficient zeleně na terénu min. 20%
2. výška max 9,5 m ve hřebeni nebo 7m v atice

VZ – výroba zemědělská a lesnická

a) hlavní využití:

1. zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou, pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících, chov hospodářských zvířat

b) přípustné využití:

1. výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
2. byť správce nebo majitele
3. sklady zemědělské produkce
4. mechanizační sklady a garáže
5. přidružená drobná výroba
6. zařízení pro obchodní účely vážící se na dominantní funkci
7. stavby pro nakládání s odpady (kompostárny, třídírny odpadů...)
8. zeleně
9. parkování vozidel na vlastním pozemku

c) nepřípustné využití:

1. provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach bydlení, ubytování, stavby pro rodinnou rekreaci včetně zahradních chat, občanská vybavenost,
2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

d) prostorové uspořádání, další regulace:

1. koeficient zastavění pozemku max. 30%
2. koeficient zeleně na terénu min. 40 %
3. nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
4. maximální výška 12m u staveb do 500m² zastavěné plochy, u staveb větších je výška omezena na 9m

VZ.2 – výroba zemědělská a lesnická, typ 2

a) hlavní využití:

1. zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou, skladovací a prodejní činnost související s prvovýrobou, drobná výrobní a řemeslná činnost

b) přípustné využití:

1. výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
2. byt správce nebo majitele
3. sklady související zemědělské a výrobní produkce
4. mechanizační sklady a garáže
5. přidružená drobná výroba
6. zařízení pro obchodní účely vážící se na dominantní funkci
7. zeleň
8. parkování vozidel na vlastním pozemku

c) nepřípustné využití:

1. provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach bydlení, další ubytování, stavby pro rodinnou rekreaci včetně zahradních chat, občanská vybavenost
2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím
3. bydlení kromě bodu b) 2.

d) prostorové uspořádání, další regulace:

1. koeficient zastavění pozemku max. 50%
2. koeficient zeleně na terénu min. 40 %
3. nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
4. maximální výška 10m u staveb do 500m² zastavěné plochy, u staveb větších je výška omezena na 8m

VL – výroba lehká

a) hlavní využití

1. plochy nerušící výroby a služeb

b) přípustné využití

1. odpovídající technická a dopravní vybavenost
2. plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu, maloobchodní prodej a další služby
3. stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
4. skladování i v samostatných stavbách
5. skladování max. 50% HPP všech staveb na jednom stavebním pozemku
6. manipulační plochy
7. izolační a doplňková zeleň
8. parkovací stání
9. ubytování do 10% HPP

c) nepřipustné využití:

1. provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach bydlení, další ubytování, stavby pro rodinnou rekreaci včetně zahradních chat, občanská vybavenost
2. zákaz skladování materiálu mimo vlastní pozemek v ploše VL
3. zákaz staveb, které by výrazně narušily architektonický ráz okolní zástavby
4. bydlení

d) prostorové uspořádání, další regulace

1. nová zástavba musí respektovat charakter a vzhled okolní zástavby a její měřítko
2. koeficient zastavění pozemku max. 30%
3. koeficient zeleně na terénu min. 40 %
4. nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
5. maximální výška 12m u staveb do 500m² zastavěné plochy, u staveb větších je výška omezena na 9m

WT – vodní a vodních toků

a) hlavní využití:

1. vodoteče a vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a s tím související ekologické a rekreační funkce využití

b) přípustné využití:

1. revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
2. zakládání, údržba a obnova doprovodné zeleně vodotečí
3. provádění protipovodňových opatření cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura
4. vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, zpevněné břehy apod.)

c) podmíněně přípustné využití

1. cyklostezky, hipostezky
2. zpevněné plochy a účelové komunikace

d) nepřipustné využití

1. oplocování vodních ploch
2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
3. jakákoliv činnost, kterou by mohlo dojít k poškození významného krajinného prvku

AP – orná půda

a) hlavní využití

1. půda se zemědělským využitím, převážně orná půda zemědělsky obhospodařovaná

b) přípustné využití

1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
2. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky pouze na nižších třídách ochrany (III- - V.)
3. doprovodná zeleň komunikací
4. drobná krajinná architektura a mobiliář
5. účelové komunikace a polní cesty
6. cyklotrasy, hipotrasy

c) podmíněně přípustné využití

1. cyklostezky, hipostezky

Pro výše uvedené podmíněně využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

d) nepřípustné využití

1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

AL – trvalé travní porosty

a) hlavní využití

1. půda se zemědělským využitím, využívaná převážně k pastevectví nebo sklizni sena; případně plochy s ekostabilizační funkcí – erozně ohrožené půdy

b) přípustné využití

1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
2. revitalizace stávajících vodních ploch a toků; zakládání nových drobných vodních ploch přírodního charakteru, zejména na hydromorfních půdách nebo v údolnicích
3. doprovodná zeleň komunikací
4. drobná krajinná architektura a mobiliář
5. účelové komunikace a polní cesty
6. cyklotrasy, hipotrasy

c) podmíněně přípustné využití

1. cyklostezky, hipostezky
2. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky

Pro výše uvedené podmíněně využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

d) nepřípustné využití

1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

AT – trvalé kultury

a) hlavní využití

1. půda se zemědělským využitím, využívaná převážně k sadovnictví extenzivní (tradiční) formy

b) přípustné využití

1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
2. revitalizace stávajících vodních ploch a toků; zakládání nových drobných vodní ploch přírodního charakteru, zejména na hydromorfních půdách nebo v údolnicích
3. doprovodná zeleň komunikací
4. drobná krajinná architektura a mobiliář
5. účelové komunikace a polní cesty

c) podmíněně přípustné využití

1. cyklostezky, hipostežky, cyklotrasy, hipotrasy
2. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky

d) nepřípustné využití

1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
2. technické a intenzivní sadovnictví za použití plošného zakrývání sadů apod.

LU – lesní všeobecné

a) hlavní využití

1. plochy určené k plnění funkcí lesa

b) přípustné využití

1. zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy a vodní toky

c) podmíněně přípustné využití

1. cyklostezky, hipostežky, cyklotrasy, hipotrasy, pouze v souvislosti se stávajícími lesními cestami
2. opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření

Pro výše uvedené podmíněně využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení plnění funkcí lesních ploch ani k trvalému poškození významného krajinného prvku

d) nepřípustné využití

1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NU – přírodní všeobecné

a) hlavní využití

1. plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot, s přirozeným vývojem

b) přípustné využití

1. drobná krajinná architektura, lávky a mobiliář

c) podmíněně přípustné využití

1. hospodaření na lesních pozemcích (specifické, např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrostního hospodaření)
2. cyklostezky, hipostezky, cyklotrasy, hipotrasy
3. vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky, mokřady nebo periodicky vlhká místa a prameniště
4. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, revitalizace vodních ploch a toků; plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů

Pro výše uvedené podmíněně využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy a jiné nevhodné činnosti z hlediska ochrany přírody a krajiny)
2. na lesních pozemcích platí i veškerá omezení daná regulací plochy LU

d) nepřípustné využití

1. intenzivní formy hospodaření
2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

MU – smíšené krajinné všeobecné

a) hlavní využití

1. krajinné prvky a rozptýlená zeleň, plnicí mimoprodukční funkce zemědělského hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.), přípustné jsou extenzivní formy hospodaření

b) přípustné využití

1. cyklotrasy, pěší stezky, hipotrasy

c) podmíněně přípustné využití ploch MU

1. dopravní infrastruktura, pěší propojení
2. cyklostezky, hipostezky
3. mobiiliář a drobná krajinná architektura

Pro výše uvedené podmíněně využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajino tvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy)

d) nepřípustné využití

1. intenzivní formy hospodaření
2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

GD – těžby dobývání a úprava

a) hlavní využití:

1. těžba nerostů v povrchovém dole, ukládání vytěžených nerostů a odpadů z těžby – výsypky apod., dále plochy, stavby a funkce odpovídající dobývacímu prostoru a ložisku ner. surovin

b) přípustné využití:

1. výstavba nezbytné dopravní a techn. infrastruktury

c) nepřípustné využití:

1. sklárky zeminy, suti apod.
2. využití ploch a stavby nesouvisející s hlavním využitím
3. nelze připustit změnu využití na ornou půdu

d) prostorové uspořádání, další regulace:

1. plocha je v nezastavěném území, stavby musí odpovídat požadavku ustanovení §122, odst. (1), včetně vyloučení dle kapitoly f. 4

GZ – těžby stavby a zařízení

a) hlavní využití:

1. provozní stavby a zařízení pro těžbu nerostů, dále plochy, stavby a funkce odpovídající dobývacímu prostoru a ložisku ner. surovin

b) přípustné využití:

1. výstavba nezbytné dopravní a techn. infrastruktury
2. administrativní a ubytovací zařízení v souvislosti s těžbou

c) nepřípustné využití:

1. využití ploch a stavby nesouvisející s hlavním využitím
2. nelze připustit změnu využití na ornou půdu

d) prostorové uspořádání, další regulace:

1. maximální výška 12m, výška není omezena pro technologické části objektu, kde to vyžaduje technický požadavek na výrobu a zpracování

g. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

1. Součástí návrhu ÚP jsou plochy pro veřejně prospěšná opatření, jedná se o plochy k založení ÚSES:

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

2. Součástí návrhu ÚP jsou dále plochy pro veřejně prospěšná opatření, jedná se o plochy k ochraně přírodního dědictví:

<u>VH</u>	<u>NU1</u>	<u>ochrana údolní nivy</u>	<u>0,3289</u>
<u>VH</u>	<u>NU3</u>	<u>ochrana údolní nivy</u>	<u>1,9387</u>
<u>VH</u>	<u>PK1</u>	<u>zajištění prostupnosti krajinou</u>	<u>0,8422</u>
<u>VH</u>	<u>TWT1</u>	<u>ochrana vodních ploch</u>	<u>0,7283</u>
<u>VH</u>	<u>ZK1</u>	<u>stabilizace krajinné zeleně</u>	<u>0,2955</u>
<u>VH</u>	<u>ZK2</u>	<u>stabilizace krajinné zeleně</u>	<u>0,0231</u>
<u>VH</u>	<u>ZK3</u>	<u>stabilizace krajinné zeleně</u>	<u>0,8770</u>
<u>VH</u>	<u>ZRN8</u>	<u>ochrana vodních ploch</u>	<u>0,6630</u>
<u>VH</u>	<u>ZS1</u>	<u>stabilizace obecní zeleně</u>	<u>1,0403</u>

3. Součástí návrhu ÚP jsou plochy pro veřejně prospěšné stavby:

<u>VPS dopravní infrastruktury</u>			
<u>VD</u>	<u>TDS1</u>	-	<u>0,0094</u>
<u>VD</u>	<u>TDS2</u>	-	<u>0,0146</u>
<u>VD</u>	<u>TDS4</u>	-	<u>0,0947</u>
<u>VD</u>	<u>ZDS4</u>	-	<u>0,0237</u>
<u>VD</u>	<u>ZDS5</u>	-	<u>0,1374</u>
<u>VD</u>	<u>ZDS7</u>	-	<u>0,0257</u>
<u>VD</u>	<u>ZDS8</u>	-	<u>0,1437</u>
<u>VD</u>	<u>BI1</u>	-	<u>0,0564</u>
<u>VD</u>	<u>MUK3</u>	-	<u>0,0287</u>
<u>VD</u>	<u>MUK4</u>	-	<u>0,1078</u>
<u>VD</u>	<u>MUK6</u>	-	<u>0,2694</u>
<u>VD</u>	<u>SRB3</u>	-	<u>0,0706</u>
<u>VD</u>	<u>SRB4</u>	-	<u>0,0323</u>
<u>VD</u>	<u>SRB7</u>	-	<u>0,0281</u>
<u>VD</u>	<u>SRB10</u>	-	<u>0,1692</u>
<u>VD</u>	<u>SRB11</u>	-	<u>0,0435</u>
<u>VD</u>	<u>SRB13</u>	-	<u>0,0730</u>
<u>VD</u>	<u>SRB14</u>	-	<u>0,0045</u>
<u>VD</u>	<u>SRB15</u>	-	<u>0,0882</u>

<u>VD</u>	<u>SRB16</u>	-	<u>0,0430</u>
<u>VD</u>	<u>SRB17</u>	-	<u>0,1083</u>
<u>VD</u>	<u>SRB18</u>	-	<u>0,0306</u>
<u>VD</u>	<u>SRB TU2</u>	-	<u>0,0977</u>
<u>VD</u>	<u>ZRN1</u>	-	<u>0,2673</u>
<u>VD</u>	<u>ZRN2</u>	-	<u>0,0320</u>
<u>VD</u>	<u>ZRN5</u>	-	<u>0,0773</u>
<u>VD</u>	<u>ZRN11</u>	-	<u>0,0501</u>
<u>VD</u>	<u>ZRN12</u>	-	<u>0,0348</u>
<u>VD</u>	<u>ZRN13</u>	-	<u>0,0247</u>
<u>VD</u>	<u>ZRN15</u>	-	<u>0,0200</u>
<u>VD</u>	<u>ZRN OS1</u>	<u>komunikace součástí plochy ZRN OS1</u>	<u>0,0851</u>
<u>VD</u>	<u>CNU SRB1</u>	<u>Koridor pro umístění pozemní komunikace</u>	<u>0,3154</u>
<u>VPS občanského vybavení</u>			
<u>VO</u>	<u>MUK2</u>	<u>plochy pro rozšíření zástavby OV a veřejné zelené součástí ploch</u>	<u>1,0647</u>
<u>VO</u>	<u>OS1</u>	<u>stabilizace sportovních ploch</u>	<u>0,1037</u>
<u>VO</u>	<u>SRB1</u>	<u>plocha pro občanskou vybavenost</u>	<u>0,4155</u>
<u>VO</u>	<u>SRB OS1</u>	<u>návrh sportovních ploch</u>	<u>0,1620</u>
<u>VO</u>	<u>ZRN OS1</u>	<u>návrh sportovních ploch</u>	<u>0,7873</u>
<u>VPS veřejného prostranství</u>			
<u>VP</u>	<u>MUK2</u>	<u>veřejné prostranství u občanské vybavenosti a veřejné zelené součástí ploch</u>	<u>0,3558</u>
<u>VP</u>	<u>OK1</u>	<u>veřejné prostranství u občanské vybavenosti</u>	<u>0,1893</u>
<u>VP</u>	<u>TPU1</u>	<u>rozšíření veřejného prostranství</u>	<u>0,0640</u>
<u>VP</u>	<u>ZRN8</u>	<u>veřejné prostranství u vodní plochy s pozemní komunikací</u>	<u>0,4282</u>
<u>VP</u>	<u>ZRN OS1</u>	<u>veřejné prostranství u sportovní plochy</u>	<u>0,2785</u>
<u>VP</u>	<u>ZS2</u>	<u>veřejná zeleň</u>	<u>0,1357</u>
<u>VPS technické infrastruktury</u>			
<u>VT</u>	<u>SRB TU1</u>	<u>plocha pro třídění odpadů a další funkce</u>	<u>1,7413</u>
<u>VT</u>	<u>SRB TU2</u>	<u>plocha pro ČOV a další funkce</u>	<u>0,5467</u>

4. Součástí návrhu ÚP jsou trasy pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury:

<u>VPS dopravní infrastruktury - trasy</u>			<u>bm</u>
<u>VD</u>	<u>CYK</u>	<u>vybudování nové cyklostezky</u>	<u>7264</u>
<u>VD</u>	<u>Z1</u>	<u>obnova, rozšíření nebo vybudování nových chodníků</u>	<u>1025</u>
<u>VD</u>	<u>Z2</u>		<u>91</u>
<u>VD</u>	<u>S4</u>		<u>73</u>
<u>VD</u>	<u>Z3</u>		<u>252</u>
<u>VD</u>	<u>Z5</u>		<u>398</u>
<u>VD</u>	<u>Z4</u>		<u>487</u>
<u>VD</u>	<u>S1</u>		<u>95</u>
<u>VD</u>	<u>S2</u>		<u>525</u>
<u>VD</u>	<u>M2</u>		<u>55</u>
<u>VD</u>	<u>S3</u>		<u>215</u>
<u>VD</u>	<u>M1</u>		<u>606</u>

<u>VD</u>	<u>M3</u>		<u>310</u>
<u>VD</u>	<u>S5</u>		<u>110</u>

<u>VPS technické infrastruktury - trasy</u>			<u>bm</u>	
<u>VT</u>	<u>S 2</u>	<u>splašková kanalizace</u>	<u>160</u>	
<u>VT</u>	<u>S 3</u>		<u>176</u>	
<u>VT</u>	<u>S 4</u>		<u>115</u>	
<u>VT</u>	<u>S 5</u>		<u>85</u>	
<u>VT</u>	<u>S 5 1</u>		<u>80</u>	
<u>VT</u>	<u>S 6</u>		<u>98</u>	
<u>VT</u>	<u>S 7</u>		<u>231</u>	
<u>VT</u>	<u>S 7</u>		<u>41</u>	
<u>VT</u>	<u>S 7</u>		<u>3</u>	
<u>VT</u>	<u>S 8</u>		<u>151</u>	
<u>VT</u>	<u>S 9</u>		<u>242</u>	
<u>VT</u>	<u>S P</u>		<u>66</u>	
<u>VT</u>	<u>S P</u>		<u>30</u>	
<u>VT</u>	<u>S P</u>		<u>35</u>	
<u>VT</u>	<u>V 1</u>		<u>vodovod</u>	<u>205</u>
<u>VT</u>	<u>V 2</u>	<u>235</u>		
<u>VT</u>	<u>V 2 1</u>	<u>110</u>		
<u>VT</u>	<u>V 2 2</u>	<u>254</u>		
<u>VT</u>	<u>V 2 3</u>	<u>21</u>		
<u>VT</u>	<u>V 3</u>	<u>233</u>		
<u>VT</u>	<u>V 4</u>	<u>162</u>		
<u>VT</u>	<u>V 5 1</u>	<u>96</u>		
<u>VT</u>	<u>V 5 a</u>	<u>40</u>		
<u>VT</u>	<u>V 5 b</u>	<u>208</u>		
<u>VT</u>	<u>V 6</u>	<u>84</u>		
<u>VT</u>	<u>V 6 1</u>	<u>78</u>		
<u>VT</u>	<u>V B 4</u>	<u>181</u>		
<u>VT</u>	<u>V I5</u>	<u>320</u>		
<u>VT</u>	<u>V K4 1</u>	<u>240</u>		
<u>VT</u>	<u>V K4 3</u>	<u>216</u>		
<u>VT</u>	<u>V O</u>	<u>248</u>		
<u>VT</u>	<u>V P 2 2</u>	<u>175</u>		
<u>VT</u>	<u>V P 4</u>	<u>128</u>		
<u>VT</u>	<u>V R CB</u>	<u>1989</u>		
<u>VT</u>	<u>V S S</u>	<u>1403</u>		
<u>VT</u>	<u>V 7 S 10</u>	<u>sdrúžená trasa vodovodu a kanalizace</u>		
<u>VT</u>	<u>V 8</u>	<u>vodovod</u>		
<u>VT</u>	<u>V 9</u>	<u>vodovod</u>		

Území pro umístění trasy je vymezeno v šíři +/- 5m od osy linie uvedené ve výkrese VPS, v zastavěném území je jeho šíře omezena stávajícími budovami.

h. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

1. Není obsahem ÚP.

i. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

1. Součástí návrhu jsou čtyři plochy rezerv, dále jsou uvedeny podmínky pro možný převod do návrhu změny ÚP; za zastavěnost dle níže uvedených bodů se pro potřeby ÚP považuje vydané povolení záměru stavby hlavní v daném využití:

R.1 BI, plocha je podmíněna min. 80% zastavěností ve vybrané oblasti k.ú. Mukařova u Říčan pro bydlení (BI = Z.MUK1, 3 a 4)

R.2 BV, plocha je podmíněna min. 80% zastavěností ve vybrané oblasti k.ú. Žernovka pro bydlení (BV = Z.ZRN1, 2, 3, 5 a Z.ZRN 8 a 15) a zároveň výstavbou (postačuje ve fázi povolení záměru v ploše R.3)

R.3 OK, pro plochu není přímá podmínka, převod do návrhu musí vyplynout z potřeb sídel

R.4 TU, vyčerpání kapacity plochy Z.SRB TU1

j. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

1. pro všechny plochy platí podmínky:
 - veřejnoprávní plánovací smlouva musí řešit podmínky připojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně podmínek pro její rozšíření nebo zkapacitnění

<u>_</u>	<u>Ozn.</u>	<u>Datum platnosti podmínky</u>	<u>ha</u>
<u>PS</u>	<u>BI1</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>0,5806</u>
<u>PS</u>	<u>MUK2</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>1,4205</u>
<u>PS</u>	<u>MUK3</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>1,1342</u>
<u>PS</u>	<u>MUK4</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>1,3745</u>
<u>PS</u>	<u>MUK5</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>2,2730</u>
<u>PS</u>	<u>MUK6</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>1,2967</u>
<u>PS</u>	<u>OK1</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>0,6317</u>
<u>PS</u>	<u>OK3</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>0,3309</u>
<u>PS</u>	<u>SRB TU2</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>0,1366</u>
<u>PS</u>	<u>SRB10</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>1,7561</u>
<u>PS</u>	<u>SRB11</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>2,5309</u>
<u>PS</u>	<u>SRB13</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>1,8534</u>
<u>PS</u>	<u>SRB14</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>1,2450</u>
<u>PS</u>	<u>SRB15</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>0,5844</u>
<u>PS</u>	<u>SRB16</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>0,3493</u>
<u>PS</u>	<u>SRB17</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>0,6827</u>
<u>PS</u>	<u>SRB19</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>0,2686</u>
<u>PS</u>	<u>SRB2</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>0,7335</u>
<u>PS</u>	<u>SRB3</u>	<u>31.12.2030</u>	<u>0,4679</u>

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

k. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

1. Není obsahem ÚP.

l. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

1. Není obsahem ÚP.

m. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE

1. Není obsahem ÚP.

n. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKÝCH CELKŮ

1. ÚP vymezuje jako hodnotné části plochy urbanistických celků ÚPRP U.1, U.2 a U.3.
2. Podmínky ochrany jsou dány podmínkami v podrobnosti regulačního plánu.
3. Za architektonicky významné stavby jsou považovány stavby uvedené v bodě b. 2.1.

o. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

1. Není obsahem ÚP.

p. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ –

VTI, VDI – veřejná technická infrastruktura, veřejná dopravní infrastruktura

RZV – plochy s rozdílným způsobem využití

SUCHÝ POLDR - poldry jsou ohrázené prostory, schopné zadržet část povodňových průtoků. Suché poldry nemají žádné stálé nadržení vody a celý jejich objem je určen pro zachycování vody z povodní.

OPLOCENKA – je část kultury popř. mladého porostu chráněná proti poškození zvěří oplocením. Oplocení může být dřevěné, drátěné i plastové. Výška oplocení závisí na zvěři, proti které má být kultura chráněná; proti zajícům stačí výška 1 metr, proti vysoké zvěři 1,60 - 2,00 metrů. Oplocenka se staví ihned po založení kultury a odstraní se, až když kultura odroste a je dostatečně odolná poškozování zvěří

SAMOZÁSOBITELSKÁ ČINNOST - samozásobitelské (naturální) zemědělství je zemědělství, které slouží k zabezpečení základních potřeb zemědělců – samozásobitelů. Jedná se o činnost, při které nedochází k prodeji zemědělských produktů, ať již živočišných nebo rostlinných.

PRŮMĚRNÁ NIVELETA – matematický průměr všech výšek přilehlého terénu kolem stavby, v praxi většinou stačí zprůměrovat výšku terénu u všech rohů stavby.

DROBNÁ KRAJINNÁ ARCHITEKTURA zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky apod.), umělecké prvky (sochy, památníky apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), apod.

DROBNÁ VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU má plochu do velikosti 2000 m², slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vyspádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU není na rozdíl od drobné vodní plochy (výše) omezena rozlohou, je umožněna v plochách přírodních (NU).

EKOSTABILIZAČNÍ FUNKCE, EKOLOGICKÁ STABILITA je schopnost ekosystému vyrovnávat vnější změny a rušivé vlivy a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce; ekostabilizační funkci plní např. krajinná zeleň, přirozené nivy vodních toků, lesy s přírodě bližším druhovým složením, sídelní zeleň.

EROZE je přirozený proces rozrušování a transportu materiálů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na mnoha místech je zvyšována činností člověka; vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.

EXTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem intenzivních; jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče).

EXTENZIVNÍ SADY jsou významným krajinnotvorným prvkem a mají význam pro ekologickou stabilitu krajiny; sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obmýtí 80-100 let).

HYDROMORFNÍ PŮDY je skupina půd (HPJ 64-76), na jejichž vývoji se výrazným způsobem podílela voda (dočasné nebo trvalé povrchové zamokření, zvýšená hladina podzemní vody); půdy jsou často v nivách vodních toků a většinou nevhodné pro intenzivní zemědělské hospodaření (vhodné max. trvalé travní porosty); ochrana těchto půd je důležitá pro zajištění retence krajiny, jejich rozsah pak mnohde znakem ohroženosti ploch povodněmi; podobný význam v ochraně krajiny mají také periodicky zamokřované půdy (HPJ 44, 47-54 a HPJ 58).

INTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté pojezdy techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

KRAJINA znamená ucelenou část území tak, jak je vnímána obyvatelstvem (charakteristické znaky, rozsah a hranice); její charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních, civilizačních a kulturních činitelů; nedílnou součástí krajiny jsou také sídla (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině).

KRAJINNÝ RÁZ je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně). Krajinný ráz je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činností znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen (přirozený vývoj ve způsobu hospodaření a využívání krajiny, tvorba nových pozitivních znaků).

VOLNÁ KRAJINA je obvykle myšlena krajina mimo intravilán, případně také mimo souvislé lesní porosty (pak je vždy zmíněno).

ZNAMY KRAJINNÉHO RÁZU jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutváří její obraz a prostor pomáhají identifikovat (odlišovat od jiného typu krajiny); rozlišují se dle významu znaky dominantní, hlavní a doprovodné, dle cennosti unikátní, význačné a běžné, dle účinku znaky pozitivní (např. kostel na vrcholku kopce, výrazné stromořadí, zachovalá struktura osídlení vesnice), negativní (např. silo, dálnice), neutrální.

HARMONICKÉ MĚŘÍTKO KRAJINY je dáno prostorovými dimenzemi krajiny a jejich proporcemi, vztahy k člověku; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků; harmonické měřítko je takové, které odpovídá způsobům trvale udržitelného využívání krajiny; jsou oblasti krajinného rázu s měřítkem velkým (např. Tatry), středním a malým (např. Český ráj); měřítku krajiny by mělo odpovídat její budoucí využití i plánovaný rozvoj, pokud tomu tak není, snižuje to pobytovou atraktivitu území (pro obyvatele i návštěvníky) a vytváří napětí (např. v krajině s drobným měřítkem se zvláště negativně uplatní stavby velkého objemu/výšky).

KRAJINNÉ PRVKY A ROZPTÝLENÁ ZELENĚ jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (remízy, meze, terasy, zatravněné údolnice, skupiny dřevin, stromořadí, solitérní dřeviny, případně extenzivní sady či jejich pozůstatky), nejčastěji ve volné krajině; charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámec, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost; jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů intenzivního zemědělského a lesního hospodaření.

MIMOPRODUKČNÍMI FUNKCEMI HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ KRAJINNÝCH PRVKŮ jsou funkce protierozní, retence vody, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinnotvorná (znaky krajinného rázu), kulturní (zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině, např. doprovodná zeleň komunikací), estetická a rekreační aj.

PLOCHY S PŘIROZENÝM VÝVOJEM jsou plochy s vysokým významem pro ekologickou stabilitu území, pro retenci vody a další funkce; jsou zde společenstva odpovídající stanovišti (přírodě blízká dřevinná a/nebo travobylinná vegetace) nebo plochy, kde by měl být ponechán prostor pro jejich vývoj; pokud, je prováděn management, je v souladu se zachováním nebo rozvojem přírodních hodnot (např. extenzivní pastva, selektivní sečení travních porostů, výběrový způsob těžby dřevní hmoty).

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření organizační (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), agrotechnická (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a technická (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

REMÍZ je dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj

RETENCE VODY je schopnost obecně celé krajiny nebo konkrétní plochy zadržet vodu, zpomalit její odtok a z větší části ji zasáknout v místě; dobrá retence nepodporuje rychlý odtok vody do vodotečí a tím snižuje rizika povodní (bleskových, lokálních, i níže po toku) a sucha (v místech spadu srážek, zasakování do podzemních vod). Retence se snižuje napřimováním vodních toků, odvodňováním

zemědělských půd, vysoušením mokřadů, snižováním rozlohy lesů a roztroušené krajinné zeleně, budováním zpevněných a nepropustných ploch.

REVITALIZACE VODNÍCH PLOCH A TOKŮ je proces nápravy nevhodně provedených úprav směrem k původnímu, přírodě blízkému stavu s cílem obnovy přirozené funkce vodních ekosystémů (zvýšení retenčních schopností krajiny; samočistící schopnosti toků, stability vodního režimu snižováním rozdílů extrémních průtoků aj.); nevhodnými úpravami jsou např. například změny sklonu vodního toku, narovnávání toků, nevhodné stabilizace dna a břehů, odstraňování prahových objektů, zrychlení odtoku, likvidace břehových porostů a likvidace malých vodních ploch (mokřadů a podmáčených stanovišť) v důsledku meliorací; retenční a akumulací schopnost nivy se dá podpořit např. obnovou říčních ramen, tvorbou přírodě blízkých souběžných koryt, budováním tůní v nivě toku a výsadbou stanovištěně vhodných doprovodných dřevin dobře snášejících zamokřené prostředí.

STROMOŘADÍ je liniový prvek tvořený stromy v pravidelných rozestupech (nebo keři zapěstovanými na kmínku), může být jednostranné, různověké a složené z různých druhů. Alej je oboustranné (min. dvě řady a více), jednodruhové a stejnověké stromořadí, stromy jsou nejčastěji vyvětvené do podchozí nebo podjezdové výšky (2 - 4 a více metrů)

TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.

ÚDOLNÍ NIVA, NIVA je rovina (často tvar mělké mísy) podél vodního toku, která je tvořena sedimenty transportovanými a usazenými tímto vodním tokem (stálým/občasným), přičemž při povodních bývá zpravidla částečně či celá zaplavována. Krom svého tvaru je také definována výskytem hydromorfních půd.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY definuje zákon o ochraně přírody a krajiny.

ÚDOLNICE je křivka spojující místa největšího vyhloubení příčného řezu údolím, určuje směr s nejmenším spádem, sklon údolnice určuje sklon údolí; opakem je hřbetnice.

ZELEŇ je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořené rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy). Sídlní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídelní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHÚ), které právě pro nízkou míru pěstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídlní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých.

DOPROVODNOU ZELENÍ se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci. Hlavní funkce veřejné sídelní zeleně jsou: estetická, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační.

VNITROBLOK je plocha za primární stavbou směrem od uliční čáry, musí navazovat na vnitroblok sousedního pozemku. Pokud by tato plocha opět přiléhala k uliční čáře, nelze ji definovat jako vnitroblok. Oddělení od boční uliční čáry může být i stavbou doplňkovou nebo jinou.

RD = rodinný dům, pojem dle stavebního zákona a předpisů souvisejících

DVOJDŮM – sestává ze dvou částí, které na sebe navazují na společné hranici pozemku; z hlediska definice se jedná o samostatný rodinný dům na vlastním pozemku, který navazuje zcela nebo z části na sousední objekt dalšího samostatného rodinného domu. Pro potřeby definice, že se jedná o dvojdům je nutné, aby na společnou hranici se sousední druhou částí dvojdому přiléhala přímo část stavby RD a půdorysné spojení objektů bylo alespoň v délce 3m. Definice dvojdому musí být zajištěna při vymezování stavebního pozemku nebo při vydání rozhodnutí o změně využití území pro oba pozemky

současně, na sousedním pozemku pak může být povolena pouze druhá polovina dvojdomu. Vlastní stavby mohou být povolované samostatně, nesmí mít žádné společné konstrukce, nemusí být vzhledově shodné. Návrh jedné poloviny dvojdomu nesmí omezit zástavbu sousedního, například přesahem požárně nebezpečného prostoru, umístěním oken na spojnici apod.

ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM – sestává ze tří a více sekcí, kdy každá sekce je z hlediska definice samostatným rodinným domem na vlastním pozemku. Střední sekce vyplňuje celou šíři pozemku na obě strany k sousedním sekcím, ale nemusí na sousední objekty navazovat celou plochou staveb. Pro potřeby definice, že se jedná o řadový rodinný dům je nutné, aby na společnou hranici se sousední druhou částí dvojdomu přiléhala přímo část stavby RD a půdorysné spojení objektů bylo alespoň v délce 3m. Koncová sekce přiléhá pouze k jednomu sousednímu střednímu řadovému RD. Definice řadového rodinného domu musí být zajištěna při vymezení stavebního pozemku nebo při vydání rozhodnutí o změně využití území pro všechny pozemky v řadě současně, na vymezených pozemcích pak může být povolena pouze střední nebo koncová sekce řadového rodinného domu – podle vymezení. Vlastní stavby mohou být povolované samostatně, nesmí mít žádné společné konstrukce, nemusí být vzhledově shodné. Návrh jednotlivé sekce nesmí omezit zástavbu sousedních, například přesahem požárně nebezpečného prostoru, umístěním oken na spojnici apod.

SOLITERNÍ RODINNÝ DŮM – samostatně stojící rodinný dům, jehož žádná část nepřiléhá na hranici pozemku.

JEDNOTKY V RODINNÉM DOMĚ – v každém z RD může být v souladu s právními předpisy vymezen určený počet jednotek. Pozemek pro RD a číslo popisné je vždy pro jeden RD, bez ohledu na počet jednotek.

FVE – fotovoltaický solární panel, je tvořen solárními (fotovoltaickými) články, jež elektromagnetickou energii světla mění v energii elektrickou (def. Wikipedie).

OZE - Obnovitelné zdroje energie (větrná energie, solární energie, hydroelektrická energie, energie z oceánu, geotermální energie, biomasa a biopaliva) jsou alternativami k fosilním palivům a přispívají ke snižování emisí skleníkových plynů, k diverzifikaci dodávek energie a ke snižování závislosti na nespolehlivých a nestabilních trzích s fosilními palivy, především s ropou a zemním plynem (definice Směrnice EU)

KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU je podíl maximálně přípustné zastavěné plochy stavebního pozemku a jeho rozlohy, vyjádřený v procentech. Pro potřeby tohoto ÚP se do koeficientu ale započítávají výhradně nadzemní stavby, vystupující nad okolní terén min. 1000mm, ostatní konstrukce a stavby (např. zpevněné plochy, nezakryté terasy, vyvýšené záhony apod.) se pouze nezapočítávají do ploch zeleně podle dalšího bodu.

KOEFICIENT ZELENĚ (případně zeleně na terénu) určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku. Za zeleň je považována pouze plocha na terénu schopná vsakování a současně nezakrytá jakoukoliv konstrukcí neumožňující dopad dešťové vody ze svislého směru; za zeleň stavebního pozemku nelze považovat žádnou část výplně zatravnovacích dlaždic ani záhony s nepropustným dnem. Do ploch zeleně se nezapočítává žádná zeleň, pod kterou jsou podzemní stavby typu podsklepení; zeleň nad jímkami na dešťovou vodu a jinými šachtami se započítává, pokud je mocnost vegetačního souvrství více než 0,6m a však je možný dále mimo jímky.

NERUŠÍCÍ VÝROBA je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení)

NERUŠÍCÍ SLUŽBY jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);

CYKLOTRASA, CYKLOSTEZKA – cyklotrasa je vymezený směr pohybu cyklistů po stávajících komunikacích nebo plochách, které pohyb umožňují; cyklostezka je zpevněná cesta primárně určená pro pohyb cyklistů

HIPOTRASA, HIPOSTEZKA – hipotrasa je vymezený směr pohybu jezdců s koňmi po stávajících komunikacích nebo plochách, které pohyb umožňují; hipostezka je zpevněná cesta primárně určená pro pohyb jezdců s koňmi

HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA – plocha všech nadzemních i podzemních podlaží včetně zdiva a jiných obvodových a vnitřních konstrukcí. Do plochy se započítávají vnitřní otevřená atria, která jsou zbytkem stavby zcela obklopena; do plochy se pro potřeby tohoto ÚP nezapočítávají obvodové balkony a terasy, bez ohledu na jejich definici zastavěné plochy podle stavebního zákona.

ŠEDÁ VODA - podle EN 12056 se jedná o splaškové odpadní vody neobsahující fekálie a moč, které odtékají z umyvadel, van, sprch, dřezů apod. Využívá se zpětně do systémů objektu pro splachování toalet. Okruh nesmí být nikde spojen s pitnou vodou.

KORIDOR PROSTUPNOSTI - obecná definice směru propojení dvou bodů, většinou zřetelná v krajinné formou cest a pěšin; nejedná se o konkrétní vymezení trasy, ale o přibližnou spojnicí dvou bodů na koncích nebo v křížení trasy; v rámci koncepce prostupnosti krajinou se může jednat i o návrh lesní nebo polní cesty bez konkrétního vymezení plochou RZV

ATELIER – bez ohledu na název (obytný atelier apod.) se z hlediska ÚP vždy jedná o nebytový prostor, který je podle projektové dokumentace a následně rozhodnutí stavebního úřadu určen k jiným účelům než obytným. To znamená jako atelier, umělecká dílna apod. V atelieru není možné se přihlásit k trvalému pobytu, lze jej oddělit jako samostatnou nebytovou jednotku.

VÝŠKA STAVBY – výška stavby je vždy definována vůči průměrné niveletě původního terénu přilehlého k celému obvodu stavby, reálně se tedy jedná o aritmetický průměr výšky v nejvyšším a nejnižším bodě terénu ve styku se stavbou; tuto výšku tedy nelze měnit terénními úpravami před stavbou ani po ní; z hlediska definice, zda se jedná o původní terén, nesmí dojít k jeho úpravě prokazatelně v období posledních šesti let před povolením stavby. Do výšky stavby se nepočítají komíny, antény, hromosvod apod.; naopak konstrukce a technologická zařízení OZE s výjimkou venkovních jednotek tepelných čerpadel se do výšky počítají vždy.

MOBILIÁŘ V KRAJINĚ – drobné konstrukce a stavby výhradně typu: tabule naučných stezek nebo turistických tras a stezek, turistická značení včetně rozcestníků, lavičky; dále i turistické přístřešky, které nejsou více než 50% uzavřené bočními konstrukcemi.

GLAMPING – specifické formy rekreace a bydlení – za stavby pro glamping jsou považovány zejména: tiny houses, maringotky, mobilhome, karavany a stany, včetně nafukovacích kupolí apod., dle definice SZ se může jednat i o výrobky plnicí funkci stavby. Tiny houses (nebo také cabins) je anglické označení pro malometrážní chaty, jedná se o různé drobné stavby určené k rekreaci či minimalistickému bydlení. Za tiny houses se dají považovat i objekty jako jsou maringotky, domy na stromech, různé obytné posedy, drobné stavby z kontejneru apod. Jako součást glampingu lze dále definovat i stany a podobné lehké konstrukce, jako jsou jurty, geodetické kupole či „bubble hotely“.

Pro definici v tomto ÚP, zda se jedná o stavbu pro glamping, je kromě definic SZ rozhodující zejména:

- objekt je využíván pro jakýkoliv pronájem za účelem ubytování, rekreace nebo bydlení
- objekt je více než z 60% uzavřen obvodovými konstrukcemi, platí i pro plátěné a jiné konstrukce stanů apod.

- objekt je konstrukčně nebo stavebně uspořádán tak, že umožňuje i doplňkovou formu bydlení, ubytování nebo rekreace

Pro definici stavby (výrobku plnicího funkci stavby) pro glamping stačí naplnit jeden z výše uvedených znaků.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Mukařov obsahuje 51 číslovaných stran.

Grafická část obsahuje 4 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1: 5000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1: 5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000
výkres č. 4	Výkres části ÚP s podrobností RP	1: 1000

Odůvodnění změny č. 4 územního plánu obsahuje:

- a) část textovou, počet listů 264
- 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 je dále protokol o posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.

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

Zastavitelné plochy

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

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

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

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

Plochy změn v krajině

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

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

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

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

Součet ploch dle navrhovaného využití

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

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