

ÚZEMNÍ PLÁN MRAČ



Odůvodnění



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Územní plán Mrač byl spolufinancován z
prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Mrač
Datum nabytí účinnosti:	19.3.2025
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	František Zvolský, starosta obce Mrač

Otisk úředního razítka:

Název dokumentace:	Územní plán Mrač
Objednatel:	Obec Mrač Mrač 14, 257 21, Poříčí nad Sázavou
Pořizovatel:	Obecní úřad Mrač Mrač 14, 257 21, Poříčí nad Sázavou který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.
Určený zastupitel:	František Zvolský
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice
Autorský kolektiv:	Ing. Františka Nováčková, Ing. Alena Šimčíková (ČKA 1845)

Obsah:

I.	Výroková část územního plánu	
a.	Postup při pořízení územního plánu	6
b.	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona	9
b.1	Soulad s Politikou územního rozvoje ČR	9
b.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	15
c.	Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona	25
d.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona	29
e.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona	30
e.1	Ochrana obyvatelstva	30
e.2	Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání	32
f.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona	43
g.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona	43
h.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona	43
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona	43
i.1	Zdůvodnění vymezení zastavěného území	43
i.2	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	44
i.3	Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice	45
i.4	Zdůvodnění návrhu koncepce občanského vybavení	57
i.5	Zdůvodnění návrhu koncepce dopravní infrastruktury	58
i.5.1	Železniční doprava	58
i.5.2	Silniční doprava	58
i.5.3	Komunikace místního významu	58
i.5.4	Parkovací a odstavné plochy	59
i.5.5	Cyklostezky a cyklotrasy	59
i.5.6	Pěší a turistické trasy	59
i.5.7	Veřejná doprava	59
i.6	Zdůvodnění návrhu koncepce technické infrastruktury	59
i.6.1	Zásobování pitnou vodou	59
i.6.2	Koncepce likvidace odpadních vod	60
i.6.3	Koncepce likvidace dešťových vod	60
i.6.4	Vodní toky a plochy	60
i.6.5	Koncepce zásobování elektrickou energií	61
i.6.6	Koncepce spojů	61
i.6.7	Likvidace odpadů	61
i.6.8	Zásobování plynem a teplem	61
i.7	Zdůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin	62
i.7.1	Koncepce uspořádání krajiny	62
i.7.2	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	63
i.7.3	Vymezení ploch změn v krajině	63
i.7.4	Územní systém ekologické stability	64
i.7.5	Prostupnost krajiny	67

i.7.6	Ochrana před povodněmi	67
i.7.7	Protierozní ochrana.....	68
i.7.8	Rekreace.....	68
i.7.9	Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin	68
i.8	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně ochrany krajinného rázu	68
i.9	Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit	69
i.10	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	69
j.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona	69
k.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	70
l.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	70
m.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	71
n.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	71
n.1	Zemědělský půdní fond	71
n.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	75
o.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	75
p.	Vyhodnocení připomínek	91
q.	Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	98

Seznam použitých zkratk:

CO	Civilní ochrana
ČOV	Čistírna odpadních vod
DI	Dopravní infrastruktura
DP	Dohoda o parcelaci
CHLÚ	Chráněné ložiskové území
ORP	Obec s rozšířenou působností
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MÚK	Mimoúrovňová křižovatka
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
RD	Rodinný dům
RP	Regulační plán
RZV	Plochy s rozdílným způsobem využití
TI	Technická infrastruktura
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚS	Územní studie
VKP	Významný krajinný prvek
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZO	Zastupitelstvo obce
ZPF	Zemědělský půdní fond

ZÚR SK

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10 a č.11

a. Postup při pořízení územního plánu

Dne 24. 6. 2019 rozhodlo Zastupitelstvo obce Mrač ve smyslu ustanovení § 44, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení nového územního plánu (ÚP) Mrač. Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byl zvolen pan František Zvolský, starosta obce a zároveň bylo rozhodnuto, že pořizovatelem nové územně plánovací dokumentace bude Obecní úřad Mrač při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím Zdeňky Klenorové.

Důvody k pořízení nového územního plánu mimo jiné vyplývají ze stavebního zákona, který u dokumentací schválených před datem 1. lednem 2007 omezuje datum jejich platnosti nejpozději do 31. 12. 2022.

Návrh zadání územního plánu Mrač datovaný říjen 2019 byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona, a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška). Podkladem pro zpracování návrhu zadání byly, ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky, doplňující průzkumy a rozborů (dále jen P+R) zpracované autorizovaným architektem pro obor územní plánování Ing. Petrem Laubem, dále územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Benešov (dále jen ÚAP), konkrétně jejich poslední úplné aktualizace z roku 2016 a dále dokumentace Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění její třetí aktualizace z roku 2019 (dále jen aPÚR), a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 2. aktualizace z roku 2018 (dále jen aZÚR). Návrh zadání územního plánu zpracovaný pro správní území obce Mrač pak ve svých jednotlivých kapitolách, obsahuje veškeré požadavky, které pro zpracování územní plánu těchto jmenovaných dokumentů vyplývají.

Návrh zadání Územního plánu Mrač datovaný říjen 2019 byl projednán ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Veřejnou vyhláškou ze dne 11. 11. 2019 bylo oznámeno projednání návrhu zadání územního plánu Mrač k veřejnému nahlédnutí. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úředních deskách obecního úřadu, a to včetně elektronické úřední desky na internetových stránkách obce www.mrac.cz. Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení, že ve lhůtě do 15ti dnů – tj. do 11. 12. 2019 včetně, ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit své písemné připomínky. Dotčeným orgánům, krajskému úřadu, oprávněným investorům a sousedním obcím bylo oznámení včetně návrhu zadání oznámeno datovými schránkami jednotlivě dopisem č.j. MR/UP/518/2019 ze dne 11. 11. 2019.

Na základě výsledku projednání pak byl ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 stavebního zákona návrh zadání upraven. Takto upravená verze, datovaná prosinec 2019, byla ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 téhož zákona předložena ke schválení zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce schválilo výslednou verzi zadání dne 20.01.2020.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu územního plánu Mrač pak Obecní úřad Mrač jako pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a orgánům a organizacím působícím v území, a to dopisem ze č.j. MR 246/2021 ze dne 4. 6. 2021. Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena do 30. 7. 2021 včetně. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh územního plánu Mrač bude vystaven na internetové adrese pořizovatele: www.mrac.cz. Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když doručil návrh předmětné změny veřejnou vyhláškou ze dne 7. 6. 2021. Rovněž toto oznámení obsahovalo informaci o zpracované územně plánovací dokumentaci a jejím vystavení, a dále poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu územního plánu písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, která byla v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona stanovena do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky s oznámením o vystavení územního plánu, nejpozději však do 21. 7. 2021 včetně.

V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce: Ministerstvo ŽP ČR Praha; Ministerstvo ŽP - odbor výkonu státní správy I, Praha; Ministerstvo obrany ČR – Sekce ekonomická a majetková, Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Praha; Ministerstvo dopravy ČR Praha; Ministerstvo vnitra, odbor správních činností Praha; Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského; Státní pozemkový úřad Benešov; ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor ŽP a zemědělství; Krajský úřad Středočeského kraje -

Odbor dopravy; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor kultury a památkové péče; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor územního plánování a správního řádu; Krajská veterinární správa se sídlem v Praze, pracoviště Benešov; Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště Benešov; Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Benešově; Policie ČR, Správa Středočeského kraje; Městský úřad Benešov - Odbor životního prostředí; Městský úřad Benešov - Odbor výstavby a územního plánování z hlediska dopravy a památkové péče; České dráhy, a.s.; GasNET s.r.o.; Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje; Povodí Vltavy s.p.; NET4GAS, s.r.o.; ČEZ Distribuce, a.s.; T-Mobile Czech republic, a.s.; Město Benešov, Obec Čerčany, Obec Poříčí nad Sázavou, Obec Soběhrdy. Dále byly obeslány obec s rozšířenou působností Benešov – odbor výstavby a územního plánování a stavební úřad MěÚ Benešov.

Společné jednání se konalo na obecním úřadě dne 30. 6. 2021. Výklad k projednávanému územnímu plánu provedl projektant Ing. Petr Laube.

Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je provedeno v kapitole e.1) tohoto odůvodnění. Veškeré požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány. Nebyl řešen žádný rozpor. Žádná ze sousedních obcí k projednávanému návrhu územního plánu Mrač, ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona, neuplatnila písemné připomínky. Ze strany veřejnosti byly v rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovateli doručeny písemné připomínky, jejichž úplné znění bylo po jejich vyhodnocení a opatření stanovisky dotčených orgánů podle § 53 stavebního zákona vloženo do kapitoly p) tohoto odůvodnění.

Po ukončení projednávání konaného podle § 50 odst. 2 – 3 stavebního zákona pak Obecní úřad Mrač ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona požádal o vydání stanoviska k návrhu územního plánu Mrač od nadřízeného orgánu územního plánování. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu toto stanovisko vydal dne 1. 9. 2021 pod č.j. 108877/2021/KUSK, jako negativní, citujeme:

„Stanovisko k návrhu územního plánu Mrač. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen krajský úřad) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen stavební zákon), obdržel žádost o posouzení návrhu územního plánu Mrač (dále jen návrh územního plánu), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 23. 8. 2021 podal Obecní úřad Mrač (dále jen pořizovatel). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. Petr Laube, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 3889, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh 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 územně plánovací dokumentací vydanou krajem a zjistil, že předložený návrh územního plánu neprokazuje soulad s politikou územního rozvoje ve platném znění a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění.

Z uvedených dokumentů vyplývá, že je nutné při plánování rozvoje zohledňovat a zajistit ochranu kvalitní zemědělské půdy. Plocha Z11 – VL (výroba lehká) je umístěna celá a Z21 – VL (výroba lehká) částečně na kvalitní zemědělské půdě II. třídy ochrany. Dle stanovených priorit je dále požadováno vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od frekventovaných komunikací a předcházelo se tak nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na zdraví obyvatel. Plocha Z12 – SV (smíšené obytné venkovské) zasahuje do ochranného pásma frekventované komunikace I/3.

Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o územním plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.“

⇒ *Na základě tohoto stanoviska pořizovatel společně s určeným zastupitelem nechal zpracovatele dokumentace Ing. P. Laubeho, autorizovaného architekta, dokumentaci návrhu územního plánu Mrač upravit, a to tak, že všechny tři výše jmenované sporné plochy, uvedené ve stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování, z něj byly vypuštěny. Takto upravená územně plánovací dokumentace, společně se žádostí o vydání potvrzení o odstranění vad byla předložena krajskému úřadu k novému posouzení. Dopisem č.j. 148668/2021/KUSK ze dne 30. 11. 2021 vydal krajský úřad potvrzení o odstranění vad, ve kterém je uvedeno, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.*

Oznámení o konání veřejného projednání – tzv. řízení o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu Mrač, bylo ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou a návrh předmětné územně plánovací dokumentace byl zpřístupněn k veřejnému nahlédnutí v tištěné podobě na obecním úřadě a v elektronické podobě na webových stránkách úřadu. Oznámení o konání veřejného projednání bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím společně s informací, že v projednávané územně plánovací dokumentaci, byly v době od společného jednání, konaného podle § 50 stavebního zákona, provedeny pouze změny vyplývající z výsledků jejího projednání. V rámci veřejného projednání byla uplatněna tato souhlasná stanoviska dotčených orgánů, která jsou součástí dokladové části o pořizování územního plánu: Stanovisko Obvodního báňského úřadu č.j. SBS 08580/2022/OBÚ -02/01 ze dne 1. 3. 2022; Ministerstva životního prostředí, odboru výkonu státní správy I. č.j. MZP/ 2022/500/455 ze dne 31. 3. 2022; koordinované stanovisko Krajského úřadu č.j. 027913/2022/KUSK ze dne 5. 4. 2022 (Odboru životního prostředí – z hlediska ochrany přírody a krajiny, státní správy lesů, posuzování vlivů na životní prostředí, ochrany ovzduší, prevence závažných havárií) a Odboru dopravy; Městského úřadu Benešov č.j. MUBN/155802/2022 ze dne 6. 4. 2022 z hlediska státní správy lesů, ochrany přírody a krajiny, odpadového hospodářství a státní památkové péče. Připomínky a námitky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu byly opět po jejich vyhodnocení a opatření stanovisky dotčených orgánů podle § 53 stavebního zákona vloženy do příslušných kapitol o. a p. tohoto odůvodnění.

Na základě podnětu určeného zastupitele byla v návrhu ÚP vymezena plocha P8 pro občanskou vybavenost, kde obec ve veřejném zájmu plánuje na svých pozemcích vybudovat dvě dětské skupiny.

Vzhledem ke skutečnosti, že z tohoto vyhodnocení vyplynuly dílčí úpravy, které mají za následek zásah do výrokové části byl na základě pokynů návrh územního plánu upraven pro opakované veřejné projednání.

Oznámení o konání opakovaného veřejného projednání – tzv. opakovaného řízení o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu Mrač, bylo ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou a návrh předmětné územně plánovací dokumentace byl zpřístupněn k veřejnému nahlédnutí v tištěné podobě na obecním úřadě a v elektronické podobě na webových stránkách úřadu. Oznámení o konání veřejného projednání bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím datovými schránkami obce jednotlivě. V rámci opakovaného veřejného projednání byla uplatněna tato souhlasná stanoviska dotčených orgánů, která jsou součástí dokladové části o pořizování územního plánu: Stanovisko Obvodního báňského úřadu č.j. SBS 43778/2024/OBÚ-02/1 z 30. 9. 2024; stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí č.j. MUBN/390613/20124/ŽP/CHJ ze dne 22. 10. 2024 (z hlediska státní správy lesů, ochrany přírody a krajiny, odpadového hospodářství, ochrany ovzduší, vodoprávního úřadu a orgánu státní památkové péče); koordinované stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 126606/2024/KUSK ze dne 25. 10. 2024 (Odboru životního prostředí – z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, státní správy lesů, ochrany přírody a krajiny, ochrany ovzduší, posuzování vlivů na životní prostředí, vodoprávního úřadu, prevence závažných havárií) a Odboru dopravy. V rámci opakovaného veřejného projednání byly ze strany veřejnosti uplatněny celkem dvě písemné námitky, a to od pana J. Šonky a od Ing. J. Stegury. Námitka pana J. Šonky byla směřována vůči zařazení p.p.č. 2680 a 2678 do ploch OV. Vzhledem k tomu, že v tomto případě u uvedených pozemků (které ani nejsou ve vlastnictví pisatele námitky) nedošlo v dokumentaci pro opakované veřejné projednání k žádné úpravě, která by byla předmětem opakovaného veřejného projednání, uplatněná námitka se odmítá. V poučení veřejné vyhlášky, kterou bylo oznámeno vystavení návrhu ÚP k opakovanému veřejnému projednání včetně termínu jeho konání, bylo zcela jednoznačně uvedeno, že písemné připomínky/námitky lze uplatňovat pouze k částem, které byly od předchozího veřejného projednání měněny, což není tento případ. Navíc dodáváme, že p.p.č. 2680 v k.ú. Mrač ani součástí ploch OV není. Námitka Ing. J. Stegury je obdobně jako i námitka pana Šonky směřována proti částem územního plánu, které nebyly od veřejného projednání měněny, a proto opět s odvoláním na stavební zákon a poučení uvedené ve veřejné vyhlášce oznamující zveřejnění dokumentace pro opakované veřejné projednání a termín jeho konání se i tato námitka odmítá.

Posledním krokem pořizovatele pak bylo ve smyslu ust. § 54 zákona č. 183/2000 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů předložení návrhu na vydání územního plánu s jeho odůvodněním zastupitelstvu obce.

b. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR provedené dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

b.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Územní plán respektuje z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, zejména body sledující priority, které jsou pro řešené území podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Územní plán respektuje v maximální možné míře přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Na území obce se jedná zejména o archeologická naleziště (6x), nemovité kulturní památky a veškeré trasy sítí dopravní a technické infrastruktury.

Nové zastavitelné plochy jsou navrženy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území tak, aby byly maximálně respektovány stávající urbanistické struktury, hodnoty a limity v území.

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

Územní plán respektuje tuto prioritu a dbá na zachování hospodářské funkce krajiny. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na zastavěné území s cílem minimalizovat zásah do pozemků ZPF. S ohledem na kvalitní zemědělské půdy v řešeném území se však nelze vyhnout některým zásahům do kvalitních zemědělských půd.

Návrhem prvků ÚSES dojde k posílení ekologické funkce krajiny.

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

Návrh nových zastavitelných ploch je koncipován tak, aby bylo minimalizováno riziko vzniku sociální segregace. Zastavitelné plochy jsou navrhovány do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území tak, aby byli obyvatelé nových zastavitelných ploch v kontaktu se stávající zástavbou a byli tak součástí života v ní.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, s cílem zajistit kvalitu života obyvatel a odpovídající hospodářský rozvoj území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Návrh územního plánu vychází z komplexního posouzení širších vztahů ve vazbě na řešené území, při zohlednění stávajících limitů využití území.

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby se předešlo zejména negativním vlivům z ploch výroby na plochy bydlení, případně na plochy smíšené obytné. Při dodržení stanovených podmínek využití bude v maximální míře ochráněno obytné území. Toto se týká zejména změn činností a předmětů podnikání, které by mohly negativně ovlivnit stávající obytné území. V územním plánu jsou preferovány výroby a činnosti, které nemají negativní dopad na sousedící obytné plochy.

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

Územním plánem jsou respektované stávající plochy výroby v řešeném území, které jsou využívány k různým podnikatelským činnostem. Nové plochy výroby navrhované nejsou.

Různé formy maloobchodu a drobného podnikání jsou přípustné v rámci ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanského vybavení.

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

V územním plánu jsou stávající výrobní plochy považovány za stabilizované. Pro plochy výroby byly stanoveny podmínky využití tak, aby bylo možné předcházet vzniku ploch typu brownfields a aby bylo možné plochy výroby využít i pro jiné využití, než pro které byly původně vystavěny, se zohledněním jejich polohy v rámci širších vztahů a případné vazby na obytné plochy.

Nové plochy výroby a skladování jsou navrženy v návaznosti na silnici I/3..

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

V návrhu územního plánu byly prověřeny veškeré návrhové plochy, zejména s ohledem na skutečnost, že řešené území leží v kvalitním přírodním prostředí s přihlédnutím ke všem přírodním limitům v řešeném území tak, aby nedošlo k ovlivnění stávajícího charakteru krajiny. Návrhové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo k tříštění pozemků ZPF a ke vzniku těžko obhospodařovatelných ploch. Zohledněna byla i poloha částí zastavěného území v CHLÚ Mrač a kvalitní zemědělské půdy v řešeném území. Tyto limity jsou jedny z určujících pro další rozvoj Mrače. Preferován je rozvoj v prolukách v zastavěném území a dále v plochách přímo navazujících na zastavěné území.

Územní plán navrhuje prvky lokální úrovně ÚSES a stanovuje podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby byla zajištěna ochrana ekologické stability krajiny, včetně krajinné zeleně rostoucí mimo lesní pozemky.

V kapitole f) výrokové části územního plánu jsou dále stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu v řešeném území.

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

V územním plánu je respektována prostupnost krajiny. Územní plán navrhuje plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby nevznikaly bariéry, které by omezovaly prostupnost krajiny.

Základní prostupnost v krajině je řešena návrhem systému ÚSES a podporou zachování stávajících cest a průchodnosti krajiny.

Žádným z návrhů zastavitelných ploch nedochází k nežádoucímu srůstání s okolními sídly.

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

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

Územní plán respektuje stávající značenou cyklotrasu a navrhuje její doplnění o jednu cyklotrasu vedoucí v údolí Benešovského potoka.

Další rozšíření cyklotras a cyklostezek, včetně pěších a turistických tras je možné v souladu se stanovenými podmínkami využití pro jednotlivé funkční plochy.

U ploch s rozdílným způsobem využití byly stanoveny podmínky využití tak, aby v nich bylo možné realizovat objekty občanského vybavení související s turistikou, včetně realizace ubytovacích kapacit.

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

Územní plán navrhuje rozšíření stávající dopravní a technické infrastruktury v řešeném území v souladu s jeho potřebami.

Zároveň je respektován koridor pro umístění železniční trati CNZ-D204 vyplývající pro řešené území z PÚR ČR zpřesněný v ZUR SK.

Navržené plochy, včetně podmínek jejich využití, jsou řešeny tak, aby nedošlo ke vzniku bariér, které by zhoršily stávající průchodnost a dostupnost řešeného území.

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

Navržené zastavitelné plochy jsou řešeny tak, aby byly dopravně obslužitelné a aby jejich realizací nedošlo k narušení prostupnosti řešeného území.

Základní dopravní obsluha řešeného území je zajištěna zejména silnicí III. třídy č.1091, které je dlouhodobě stabilizovaná.

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

V území zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Územním plánem jsou stávající plochy výroby a skladování v řešeném území považovány za stabilizované. Nové plochy výroby a skladování navrhovány nejsou.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Na východní okraji Podmračí je navržena plocha změn v krajině K3 pro výstavbu hráze zabraňující nátoky dešťových vod do zastavěného území.

Konkrétní protipovodňová opatření nejsou územním plánem navrhována.

Územní plán stanovuje podmínky pro plochy v krajině tak, aby bylo možné realizovat dle potřeby další protierozní a protipovodňová opatření.

Územní plán stanovuje základní zásady a podmínky pro využití ploch tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v souvislosti s nově realizovanou zástavbou. Cílem návrhu územního plánu je minimalizovat možné škody z vodní eroze a záplav.

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

Záplavové území je v řešeném území stanoveno pro řeku Sázavu, Benešovský potok a Konopištský potok. Do stanoveného záplavového území Benešovského potoka zasahují pouze okrajové části zastavitelných ploch dopravy silniční (místní a účelové komunikace) Z24 a Z28 řešící dopravní obsluhu zastavěného území, které rovněž leží částečně v záplavovém území. Díky této skutečnosti nelze navrhnout dopravní řešení, které by bylo vymezené mimo záplavové území.

Územní plán stanovuje základní zásady a podmínky pro využití ploch tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v souvislosti s nově realizovanou zástavbou.

Územní plán navrhl zastavitelné plochy, včetně podmínek jejich využití tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění odtokových poměrů v území.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

Územní plán respektuje stávající koncepci likvidace odpadních vod a zásobování řešeného území pitnou vodou.

Územní plánu dále využívá stávající síť technické infrastruktury (voda, kanalizace, spoje, elektrická energie a signál mobilních operátorů) a stanovuje podmínky využití tak, aby bylo možné jejich rozšíření a doplnění k návrhovým plochám jako nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu.

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

Územní plán respektuje stávající koncepci likvidace odpadních vod a zásobování řešeného území pitnou vodou.

Stávající technická infrastruktura je územním plánem respektována a vytváří předpoklad pro další rozvoj řešeného území.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR.

Řešené území leží v rozvojové ose republikového významu **OS6** Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (-Linz).

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnici I/3 a železniční trať č. 220.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné připravovaným pokračováním dálnice D3, připravovanou rychlostní silnicí R3 na hranice ČR/Rakousko, železniční tratí č. 220 (IV. tranzitní železniční koridor) a spolupůsobením center Benešov, Tábor a Soběslav. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Na základě zpřesnění v ZÚR SK leží řešené území mimo rozvojovou osu OS6.

Specifické oblasti

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR.

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav, Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- podporu přirozeného vodního režimu v krajině,

- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péčí o ní.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,
- b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,
- c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,
- d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

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

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Územním plánem není dotčena skladba a struktura pozemků v krajině. Územní plán stanovuje podmínky využití ploch v krajině tak aby nedošlo k negativnímu ovlivnění vodního režimu v krajině. Územní plán umožňuje dle potřeby realizace protipovodňových a protierozních opatření, revitalizaci a renaturalizaci vodních toků a budování vodních ploch v krajině.

Územní plán dále stanovuje odpovídající koncepci likvidace dešťových vod a koncepci zásobování řešeného území vodou.

Pro řešené území není zpracována žádná územní studie krajiny, jejíž výsledky by bylo možné převzít do územního plánu.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Do území ORP Benešov zasahuje **koridor konvenční železniční dopravy ŽD10**

Vymezení:

Trať úsek Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice–Horní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz).

Důvody vymezení:

Zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích. Součást TEN-T. Koridor je součástí IV. TŽK. Jedná se o modernizovanou trať Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice a nový koridor kapacitní trati České Budějovice–Horní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz).

Stávající železniční trať 221 Praha - Benešov je územním plánem respektovaná. Územním plánem je zpřesněn koridor D204 - Železniční trať Praha - Bystřice u Benešova v ÚP označený CNZ-D204.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s PÚR ČR

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky, které z PÚR ČR vyplývají. Ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní a civilizační hodnoty území v souladu s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce. Není v něm uplatňováno jednostranné hledisko ani požadavky, které by ve svých důsledcích zhoršovaly stav i hodnoty území, při řešení jsou tyto hodnoty zohledňovány včetně ochrany požadavků na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. To vše je řešeno ve spolupráci s obyvateli území, vychází z komplexního posouzení širších vztahu ve vazbě na řešené území, při zohlednění stávajících limitů využití území.

Navrhovaná koncepce rozvoje obce, která směřuje k podpoře bydlení a podnikání a ke zkvalitnění technického vybavení, je v souladu s rozvojovými tendencemi v území.

b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území jsou vyšším stupněm územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vydané dne 7.2.2012, s nabytím účinnosti od 22.2.2012.

První aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dnem 26.8.2015. Tato aktualizace řešila pouze dopracování koridoru dálnice D3 do dokumentace ZÚR SK, který leží mimo řešené území.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8. V rámci 2. Aktualizace ZÚR SK bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK ve smyslu § 42c stavebního zákona. 2. Aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. Předmětem 2. Akt ZÚR SK bylo řešení soudy zrušených záměrů veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně.

Žádný z výše uvedených záměrů nemá vliv na řešené území.

Dne 30.5.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.7 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 25.8.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridorů V18, V19 a V20 pro rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3. Tato aktualizace nemá vliv na řešené území.

Dne 12.9.2022 zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání aktualizace č.6 ZÚR SK, s nabytím účinnosti dne 3.11.2022. Předmětem aktualizace byl návrh koridoru pro železniční dopravu u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na řešené území.

Dne 26.6.2023 rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání aktualizací č.3 a č.10 ZÚR SK, s nabytím účinnosti obou aktualizací dne 9.11.2023. Aktualizace č.10 řešila vymezení koridoru železniční dopravy D201 mimo řešené území. Aktualizace č.3 je úplnou aktualizací, dotýkající se úpravy řady ploch a koridorů na území celého Středočeského kraje a má vliv na celé správní území obce.

Dne 4. 1. 2024 nabyla účinnosti 11. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumec – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumec – hranice kraje a přiváděcí řad Svatý Jan – hranice kraje, včetně staveb souvisejících. Tato aktualizace nemá vliv na řešené území.

Dne 26. 4. 2024 nabyla účinnosti 8. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby D328 – silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy - MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících u Mladé Boleslavi. Tato aktualizace nemá vliv na řešené území.

Dne 26. 11.2024 nabyla účinnosti 9.aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany - Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk. Tato aktualizace nemá vliv na řešení území.

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které souvisí s návrhem územního plánu. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

- (01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.*

Navrhované řešení je v souladu s touto prioritou. V návrhu územního plánu jsou zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje a podmínky využití území jsou stanoveny tak, aby nedošlo ke zhoršení vyváženosti v území. Cílem územního plánu je zejména posílení kvality bydlení v řešeném území a jeho další rozvoj, v souladu s polohou obce v hodnotném a atraktivním území v rozvojové oblasti republikového významu OB1.

- (02) *Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umísťováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.*

Územní plán je v souladu s PÚR ČR. Podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR ČR je uvedeno v kapitole b.1 tohoto odůvodnění.

- (04) *Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.*

Řešené území přímo sousedí s městem Benešov. Územní plán využívá potenciál řešeného území a navrhuje rozvoj odpovídající zejména kapacitám veřejné infrastruktury, se zohledněním limitů omezujících jeho rozvoj.

- (06) *Vytvářet územní podmínky:*

a) *pro zkvalitnění a rozvoj*

- *dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,*

Územním plánem je v souladu s PÚR ČR a ZÚR SK zpřesněn koridor D204 - Železniční trať Praha - Bystřice u Benešova v ÚP označený jako CNZ-D204.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje, se zaměřením na:*

- zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;*
- ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;*
- vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:*
 - *přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;*
 - *vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.*
- podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:*
 - *pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,*
 - *pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:*
 - *v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,*
- doplňení krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodochrannou, krajinnotvornou);*
- stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech*
- preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.*

Územním plánem jsou vytvářeny podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení v obci, při zachování jejího osobitého vzhledu, jako sídla venkovského charakteru s dostatkem zeleně, s přiměřenou občanskou a technickou vybaveností tak, aby bylo celé řešené území atraktivní i do budoucna zejména pro bydlení a individuální rekreaci. Podporován je i přiměřený rozvoj ploch rekreace individuální. Rovněž jsou vytvořeny podmínky pro umožnění stabilizace drobných a středních podnikatelských subjektů bez negativního vlivu na okolí v rámci stávajících areálů, příp. jako součást obytné zástavby.

Jsou stanoveny podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, zejména kulturních a přírodních hodnot v krajině. Jsou dány podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření. V nezastavěném území je respektována stávající cyklotrasa.

Územní plán respektuje stávající plochy lesa a stanovuje podmínky využití pro tyto plochy tak, aby byla zajištěna jejich stabilizace s cílem zachovat stávající ráz krajiny.

Územní plán respektuje v Mrači a v Podmračí koncepci likvidace odpadních vod na centrální ČOV Mrač a zásobování vodou ze skupinového vodovodu.

B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

B.1 Rozvojová oblast dle PÚR ČR

Řešené území v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Metropolitní rozvojová oblast Prahy vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK (viz obr. 1).

(10) ZÚR zpřesňují vymezení OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha (dle PÚR 2008) na území Středočeského kraje tak, že do této oblasti jsou zahrnuty následující obce (katastrální území):

j) ve správním obvodu ORP Benešov: Bukovany (Bukovany u Týnce nad Sázavou), Čerčany (Čerčany), Čtyřkoly (Čtyřkoly), Krhanice (Krhanice), Lštění (Lštění), Mrač (Mrač), Nespeky (Nespeky), Poříčí nad Sázavou, (Poříčí nad Sázavou), Pyšely (Kovářovice, Pyšely, Zaječice), Řehenice (Babice u Řehenic, Malešín), Týnec nad Sázavou (Čakovice u Řehenic, Pecerady, Podělusy, Týnec nad Sázavou);

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

c) vytvářet územní podmínky pro rozvoj hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. Vysokorychlostních tratí) ve směru: Ústí nad Labem, Plzeň, Brno, České Budějovice a vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích;

Územním plánem je v souladu s PÚR ČR a ZÚR SK zpřesněn koridor D204 - Železniční trať Praha - Bystřice u Benešova v ÚP označený jako CNZ-D204.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

c) v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území

Plochy individuální rekreace jsou rozvíjeny pouze v přímé návaznosti na stávající rekreační osady převážně v místě proluk v plochách které umožní napojení ze stávajících komunikací.

B.2 Rozvojové osy dle PÚR ČR

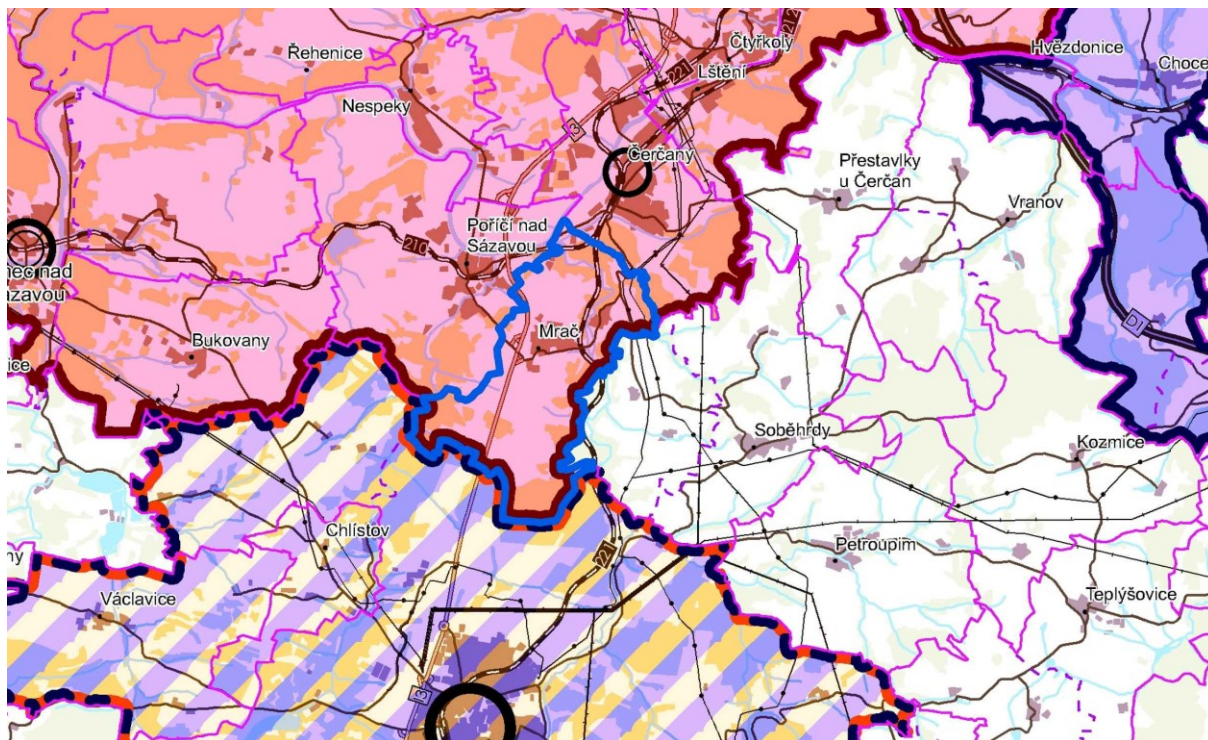
Řešené území leží mimo rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a upřesněné v ZÚR SK (viz obr. 1).

B.3 Nadmístní rozvojové oblasti

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové oblasti vymezené v ZÚR SK (viz obr. 1)..

B.4 Nadmístní rozvojové osy

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové osy vymezené v ZÚR SK (viz obr. 1).



Obr. 1 – Výkres uspořádání území (výřez ze ZÚR SK)

C. Specifické oblasti**C.1 Specifické oblasti dle PÚR ČR**

- (85) *ZÚR vymezuje v souladu s Politikou územního rozvoje ČR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.*

Specifická oblast SOB 9 vymezená v PÚR ČR, nebyla blíže upřesněna v ZÚR SK, ani nebyly stanoveny žádné další úkoly a požadavky. Z tohoto důvodu je vyhodnocení souladu změny č.3 s polohou řešeného území ve specifické oblasti SOB9 uvedeno v kapitole souladu s PÚR ČR.

C.2 Specifické oblasti nadmístního významu

Řešené území leží mimo specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SK (viz obr. 1).

D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv**D.1 Plochy a koridory dopravy****D.1.1. Plochy a koridory dopravy dle PÚR ČR a ostatní plochy a koridory republikového významu****D.1.1.2 Železniční doprava**

- (122) *ZÚR zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy pro přeložku a modernizaci železničních tratí Praha – Benešov – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice pod ozn. ŽD10 koridor D204 (v úseku Praha – Strančice – Bystřice u Benešova)*

Koridor je v územním plánu zpřesněn v souladu se ZÚR SK a je označen jako koridor CNZ-D204.

D.1.2. Plochy a koridory dopravy nadmístního významu**D.1.2.1. Silniční doprava**

- (139) *ZÚR vymezují na vybrané silniční síti tyto koridory nadmístního významu pro umístění přeložek a obchvatů:*

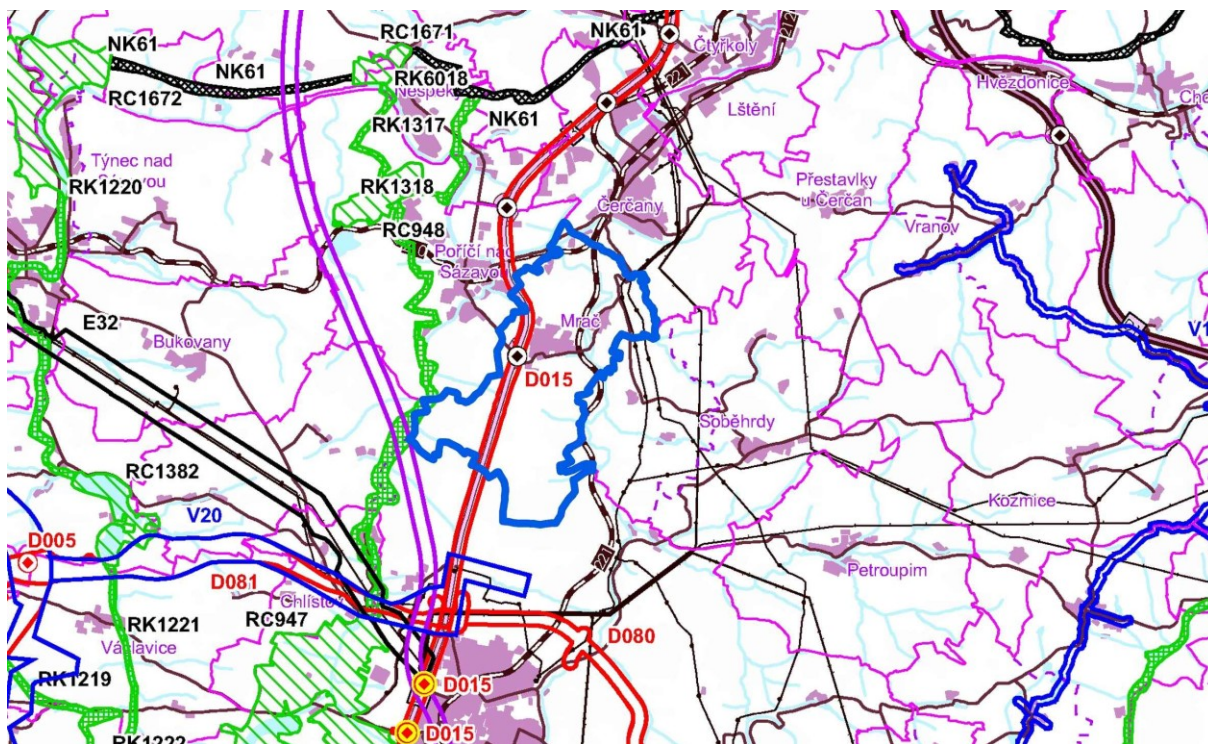
- 5) *D015 – silnice I/3: Mirošovice - Benešov, rekonstrukce, včetně MÚK U Rozvodny a MÚK U Mlékárny; (viz obr. 2).*

U tohoto záměru došlo v minulosti v rámci řešeného území k jeho realizaci a není tak nutné řešit další návrhy na změny ve využití ploch. Plocha silnice I/3 je v řešeném území stabilizovaná.

D.4. Plochy a koridory ÚSES

- ZÚR SK navrhuje v řešeném území následující plochy a koridory regionálního ÚSES (viz obr. 2).

RK 1318 Šiberna - Lutov



Obr. 2 – Plochy a koridory nadmístního významu (výřez ze ZÚR SK)

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

- a) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je;
 - snížení stupně ekologické stability těchto ploch;
 - znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech;
 - zánik skladebné části ÚSES
- b) při řešení střetů skladebných částí ÚSES s ochranou a využíváním ložisek nerostných surovin uplatňovat tyto zásady;
 - skladebné části ÚSES přednostně upřesňovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů,
 - případné upřesnění biocentra nebo biokoridoru v ploše ložiska nerostné suroviny není překážkou využití ložiska za podmínky současného zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES během těžební činnosti nebo obnovení jejich funkčnosti v rámci rekultivace těžbou dotčených ploch

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému;
- b) vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů
- c) zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů;
- d) biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné;
- e) při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;

- f) *vymezování a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES;*
- g) *v zastavěných území pro biokoridory a biocentra vyhledat maximum vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných území lze využít ploch sídelní zeleně;*
- h) *při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.*

Územní plán zpřesnil trasu regionálního biokoridoru RK 1318 Šiberna - Lutov na podkladu aktuální katastrální mapy v souladu s výše uvedenými požadavky. Biokoridor je v územním plánu označen jako RBK 1318.

E. Upřesnění územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

E.1 Přírodní hodnoty území kraje

(196) *ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.*

(197) *Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:*

d) *zdroje nerostných surovin:*

- *ostatní ložiska vyhrazených a významná ložiska nevyhrazených nerostů dle příslušných registrů ČGS Geofond*

V řešeném území je respektované stávající těžené ložisko nerostných surovin Mrač. Stávající plochy těžby byly zařazeny dle aktuálního využití do ploch RZV těžba nerostů - stavby a zařízení (GZ) a těžba nerostů - dobývání (GD).

h) *významné krajinné prvky mimo území CHKO;*

Registrované VKP se v řešeném území nenacházejí. Mezi VKP dané zákonem č. 114/92Sb., v platném znění, patří v řešeném území zejména lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy. Územní plán tyto VKP v maximální možné míře respektuje.

i) *skladebné části ÚSES.*

Územní plán navrhuje na podkladu katastrální mapy lokální systém ÚSES, zpřesňuje trasu RK 1318 Šiberna - Lutov a stanovuje podmínky využití ploch ÚSES.

(198) *ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:*

a) *respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;*

Územní plán uvedené hodnoty respektuje (viz jejich samostatné vyhodnocení).

b) *chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami zejména;*

- *ochranu vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod a přírodních léčivých zdrojů;*
- *minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území chráněných krajinných oblastí, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích,*
- *minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území,*
- *ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.*

Územní plán respektuje stávající přírodní hodnoty řešeného území. Územní plán stanovuje podmínky směřující ke stabilizaci krajiny a posílení její průchodnosti. Možnost realizace větrných nebo fotovoltaických elektráren územní plán upravuje v souladu s požadavky stavebního zákona a souvisejících předpisů, zejména s ohledem na §18 ods.5 zákona č.183/2000 Sb. Konkrétní plochy pro realizaci obnovitelných zdrojů energie územní plán nenavrhuje.

- h) *vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje*

V řešeném území je respektované stávající těžené ložisko nerostných surovin Mrač. Při návrhu tras ÚSES byly řešeny i střety s tímto těžným ložiskem nerostných surovin.

- i) *při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;*

Při návrhu systému ÚSES byly respektovány přírodní zdroje v řešeném území.

- k) *řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability*

Územní plán stanovuje podmínky využití pro využití ploch ÚSES, v kterých jsou stanoveny podmínky pro jeho možné křížení nebo souběh s plochami dopravní a technické infrastruktury.

- l) *chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).*

Územní plán chrání a respektuje stávající vodní toky a plochy, včetně údolních niv.

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

Řešené území spadá na základě ZÚR SK do krajinného typu N15 - Krajina výrazně polyfunkční (viz obr. 3).

F.6. Krajiny výrazně polyfunkční (N)

(218) *ZÚR vymezují krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:*

- a) *pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;*

Územní plán respektuje pestrou skladbu zastoupených druhů pozemků v řešeném území. Využití pozemků v krajině je zakresleno v souladu se stavem v území na podkladu aktuální katastrální mapy.

- b) *omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny.*

Územní plán zachovává stávající skladbu pozemků v krajině a nemění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Stávající přírodní a kulturní hodnoty krajiny jsou v území respektované.

- c) *významné zastoupení zemědělské půdy převážně nižší kvality*

Územní plán zachovává stávající skladbu pozemků v krajině a nemění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Stávající přírodní a kulturní hodnoty krajiny jsou v území respektované.

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

- a) *zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;*

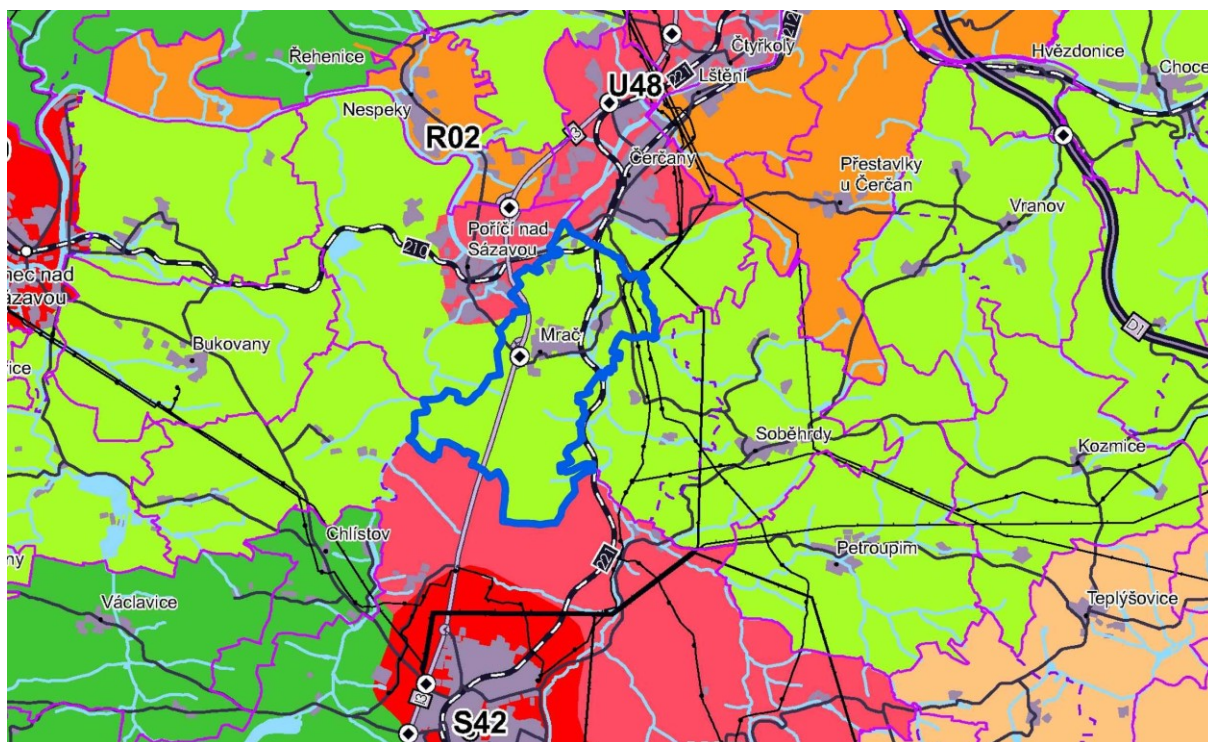
Územní plán zachovává stávající skladbu pozemků v krajině a nemění poměr mezi ekologicky stabilními a ekologicky labilními plochami. Ochránovány jsou stávající lesní porosty a zeleň v krajině, včetně kvalitních zemědělských půd.

- b) *plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň).*

Nově navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území sídla a nejedná se o plošně významné návrhy. Jejich návrhem nedojde k narušení vyváženosti krajiny.

- c) *vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.*

Územní plán chrání stávající plochy zemědělského půdního fondu, včetně kvalitních zemědělských půd.



Obr. 3 – Výkres oblastí se shodným krajinným typem (výřez ze ZÚR SK)

G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

ZÚR SK vymezují v řešeném území následující veřejně prospěšné stavby, *veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezené asanačních území*, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (viz obr. 4):

D015 *rekonstrukce úseku Mirošovice – Benešov, včetně MÚK U Rozvodny a MÚK U Mlékárny*

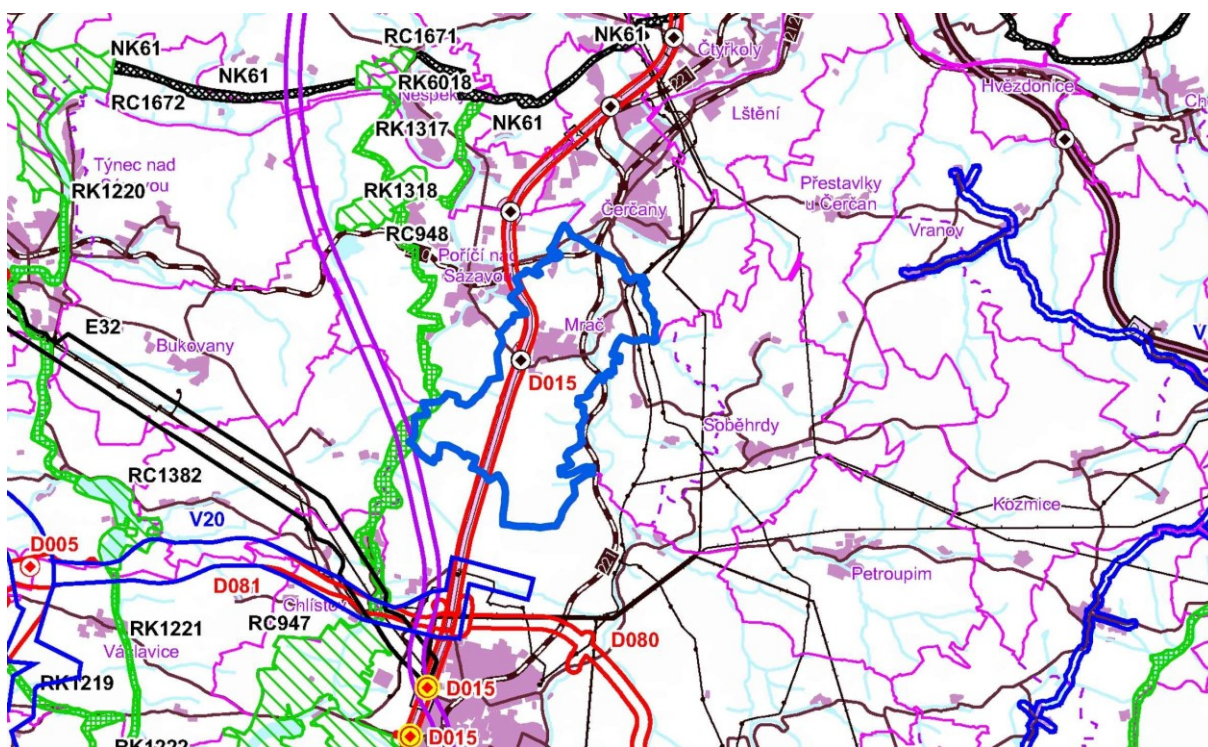
U tohoto záměru došlo v minulosti k jeho realizaci a není proto nutné dále omezovat vlastnická práva k dotčeným pozemkům a koridor D015 v územním plánu Mrač dále sledovat.

D204 *Koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice – Bystřice u Benešova*

Trasa koridoru je v územním plánu zpřesněna a navržena jako VPS VD-D204.

RK1318 *Šiberna - Lutov*

Územní plán zpřesnil návrh trasy regionálního biokoridoru na podkladu aktuální katastrální mapy a vymezil ho jako funkční. Z tohoto důvodu není třeba omezovat vlastnická práva k dotčeným pozemkům a biokoridor tak není v územním plánu navržen jako veřejně prospěšné opatření.



Obr. 4 – Veřejně prospěšné stavby a opatření (výřez ze ZÚR SK)

H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

Požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO

(238) ZÚR stanovují následující požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb. Koordinace ploch a koridorů VPS a VPO vymezených ZÚR budou probíhat v území dále uvedených ORP a obcí:

D015 Koridor silnice I/3: Benešov, rozšíření; rekonstrukce úseku Mirošovice - Benešov

U tohoto záměru došlo v minulosti k jeho realizaci a není proto nutné dále omezovat vlastnická práva k dotčeným pozemkům a koridor D015 v územním plánu Mrač dále sledovat.

D204 Koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice – Bystřice u Benešova

Trasa koridoru je v územním plánu zpřesněna a navržena jako koridor CNZ-D204.

RK1318 Šiberna - Lutov

Trasa biokoridoru byla v územním plánu zpřesněna na podkladu katastrální mapy a koordinována návaznost se sousedními ÚPD.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem

Územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD, respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR SK. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány.

Vyhodnocení souladu územního plánu s limity vyplývajícími z grafické části dokumentace ZÚR SK

vodní hospodářství

- vodní toky a plochy jsou v řešeném území zakreslené dle aktuální katastrální mapy a ÚAP ORP Benešov. Zakreslena jsou i stanovená záplavová území řeky Sázavy, Konopištského potoka a Benešovského potoka, včetně aktivních zón záplavového území.
- zakreslena a respektována jsou vyhlášená ochranná pásma vodních zdrojů.

technická infrastruktura

- územní plán respektuje vedení VTL plynovodu do 40 barů a VTL plynovodu s tlakem nad 40 barů, včetně ochranných a bezpečnostních pásem procházející řešeným územím a jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

dopravní infrastruktura

- územní plán respektuje stávající těleso silnice I/3 včetně ochranného pásma.
- stávající silnice II/109, III/1091 a III/1092 jsou územním plánem respektované a zakreslené včetně ochranného pásma v grafické části dokumentace.
- respektovány a zakresleny jsou železniční tratě č.221 a č.210, včetně ochranného pásma.

nerostné suroviny a horninové prostředí

- územní plán respektuje stávající dobývací prostor, chráněné ložiskové území a výhradní ložisko nerostných surovin.

Všechny tyto jevy a limity jsou znázorněny v grafické části odůvodnění, ve výkresu č.4, Koordinační výkres.

Územní plán není v žádném z bodů v rozporu se zásadami stanovenými v ZÚR.

Územní plán řádně a dostatečným způsobem prokázal soulad s nadřazenou dokumentací, zajistil ochranu všech jevů limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázal koordinaci s nadřazenou dokumentací tím, že jednotlivé jevy a limity nejsou buď návrhem nových zastavitelných ploch dotčeny, případně jsou zohledněny jako limity v podmínkách využití pro dané plochy. V blízkosti dopravních staveb a v prostoru CHLÚ Mrač je navrženo podmíněně přípustné využití.

c. Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§18 odst. 1 stavebního zákona - Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán je navržen s cílem zajistit udržitelný rozvoj řešeného území. Jeho charakter žádným způsobem negativně neovlivňuje zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních, čímž umožňuje naplňování principů udržitelného rozvoje. Jsou respektovány požadavky na účinnou ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší, včetně vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro zajištění stabilizace a posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje formou návrhu ploch pro bydlení venkovských, ploch smíšených obytných venkovských, ploch rekreace individuální a dále návrhem systému ÚSES, který zvýší stabilizaci přírodních podmínek v řešeném území.

§18 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Vliv územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je v řešeném území omezený. Vzhledem k velikosti a charakteru řešeného území lze na základě návrhu územního plánu očekávat lokální mírné zlepšení ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje.

Návrh územního plánu je řešen tak, aby byl zajištěn jeho další komplexní rozvoj v dlouhodobém horizontu, se zohledněním jeho potenciálu, daného zejména polohou řešeného území v rozvojové oblasti republikového významu OB1.

§18 odst. 3 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky uvedenými v zadání územního plánu. V návrhu územního plánu byly tyto požadavky respektovány a došlo ke koordinaci veřejných i soukromých zájmů v území. Byly v maximální možné míře respektovány limity v území (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, nemovité kulturní památky, přírodní hodnoty, archeologická naleziště atd.). U ploch, které jsou těmito limity dotčeny, jsou stanoveny podmínky využití těchto ploch tak, aby bylo možné v následných řízeních tyto střety vyřešit nebo v maximální možné míře eliminovat. V odůvodnění územního plánu je uveden u všech navržených zastavitelných ploch výčet limitů vztahujících se k dané ploše.

§18 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územním plánem nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území sídla. Zastavitelné plochy a podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby byl zachován charakter stávající zástavby.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Respektuje principy rozvoje sídelní struktury a zachovává krajinný ráz včetně prostupnosti území, přijatelnou intenzitu využití území, vazbu na sociální infrastrukturu a vazbu na dopravní systémy.

Územním plánem nebudou dotčena památkově chráněná území a jejich ochranná pásma neboť se v řešeném území nevyskytují. Územní plán vytváří předpoklady pro posílení hlavní funkce v území, kterou je bydlení, a současně nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje. Neovlivňuje ani urbanistické a architektonické hodnoty území. Respektuje omezení, trasy a další ochranná pásma technického vybavení, která se v řešeném území vyskytují. Návrh zastavitelných ploch odpovídá svým rozsahem nynějšímu a očekávanému potenciálu rozvoje území. Územní plán nenavrhuje nové druhy funkčního využití, které by nebyly v souladu se stávajícím využitím řešeného území. Nově navržené plochy navazují na zastavěné území. Všechny zastavitelné plochy jsou dopravně obslouženy ze stávajících komunikací, případně jejich prodloužením.

Územní plán v rámci zákonných možností zpřesňuje podmínky pro novou výstavbu tak, aby byl ochráněn celkový obraz sídla a nedošlo ke znehodnocení zachovalého a urbanisticky kvalitního území nevhodnou zástavbou.

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Územní plán zpřesnil podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, uvedených v tomto odstavci stavebního zákona.

Podmínky využití území byly stanoveny s ohledem na stávající urbanistickou strukturu sídla a charakter a využití nezastavěného území (s respektováním souvisejícího charakteru krajiny kolem zastavěného území), jehož dominantní funkcí je zemědělství a lesnictví.

Územním plánem bylo vyloučeno umísťování obnovitelných zdrojů energie v částech řešeného území, kde převažuje jiný veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny a ochraně kvalitních zemědělských půd.

§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Podmínky využití území byly stanoveny tak, aby bylo možné v rámci ploch s rozdílným způsobem využití území realizovat nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu a to jak v zastavěném, tak nezastavěném území.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§19 odst. 1 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Územním plánem byly prověřeny a zohledněny hodnoty řešeného území. Jako podklad pro územní plán byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Benešov a dále vlastní průzkum projektanta územního plánu. Graficky vyjádřitelné hodnoty (které jsou často i limitem využití území) jsou znázorněny v koordinačním výkrese a v textové části odůvodnění je proveden jejich výčet v kapitole i.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Územní plán stanovil koncepci rozvoje řešeného území se zohledněním jeho současného stavu a potenciálu.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Návrh zastavitelných ploch vychází ze schváleného zadání a aktuálních požadavků obce. Dále jsou nastaveny podmínky využití všech ploch tak, aby bylo možné novou veřejnou infrastrukturu realizovat a ve veřejném zájmu rozšířit dle aktuální potřeby (nad rámec návrhů provedených v územním plánu).

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Územní plán navrhuje plochy změn využití území tak, aby nedošlo k ovlivnění stávajících urbanistických hodnot v území. Podmínky využití zastavitelných ploch jsou navrženy v souladu s možnostmi, které umožňuje stavební zákon.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Územní plán navrhuje podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch v souladu s možnostmi, které mu povoluje stavební zákon. Stávající hodnoty řešeného území jsou uvedeny v kapitolách b. a c. výrokové části územního plánu a budou sloužit jako podklad pro rozhodování v území příslušnému stavebnímu úřadu. Cílem toho řešení je zajištění návaznosti nově vymezených ploch na stávající zastavěné území se snahou o jejich maximální možné začlenění do stávajících urbanistických struktur obce.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace není územním plánem navržena.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

Návrh územního plánu zohlednil stávající prvky zeleně v řešeném území a navrhl jejich stabilizaci prostřednictvím odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití a dále i prostřednictvím prvků ÚSES. Podmínky využití nezastavěného území byly stanoveny tak, aby bylo možné realizovat dle potřeby protierozní a protipovodňová opatření a dále zvýšit podíl vodních ploch a ploch zeleně v krajině.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch tak, aby bylo možné efektivně využít většinu ploch (zejména v zastavěném a zastavitelném území) s ohledem na změny ve společnosti a to jak sociální, tak hospodářské. Toto se týká zejména umožnění podnikatelských aktivit v rámci ploch

bydlení venkovských a ploch smíšených obytných venkovských, dále stanovením podmínek využití pro plochy občanské vybavenosti, ale i stanovení podmínek využití pro plochy výroby.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Podmínky využití území u ploch bydlení venkovských a ploch smíšených obytných venkovských jsou stanoveny s ohledem na využití řešeného území, charakter stávající zástavby, zachovalou urbanistickou strukturu a vytvoření předpokladů pro nenarušení území nevhodnou zástavbou, která by do budoucna mohla vyvolat zástavbu opírající se např. o cizorodé prvky. Cílem územního plánu je zachovat stávající charakter sídla.

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Vymezení konkrétních ploch pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů nebylo účelné vymezovat. Požadavek na návrh konkrétních ploch nebyl v průběhu zpracování územního plánu vznesen ze strany obce ani od vlastníků pozemků a staveb.

k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Územní plán navrhuje všechny plochy v návaznosti na zastavěné území tak, aby bylo minimalizováno vynakládání prostředků z veřejných zdrojů. V maximální míře je využita stávající veřejná infrastruktura sídla.

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Stávající plochy a stavby civilní ochrany se v řešené území nenachází.

V řešeném území nejsou uplatněny žádné územní požadavky, které by byly předmětem řešení v podrobnosti územního plánu.

m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

V řešeném území nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území.

n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Územní plán respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. Graficky vyjádřitelné prvky jsou převážně jako limity v území zakresleny v koordinačním výkrese. Jejich výčet je rovněž uveden v odůvodnění územního plánu v kapitole i. V případě střetu návrhové plochy s limity jsou tyto střety citovány v odůvodnění jednotlivých ploch v kapitole i.

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

V řešeném území je respektované stávající těžené ložisko nerostných surovin Mrač. Stávající plochy těžby byly zařazeny dle aktuálního využití do ploch RZV těžba nerostů - stavby a zařízení (GZ) a těžba nerostů - dobývání (GD).

Podmínky pro umístění solárních panelů jsou uvedeny v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Větrné elektrárny jsou uvedeny jako nepřipustné v rámci všech ploch výroby a skladování.

p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Při zpracování územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány při návrhu urbanistické koncepce, při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím, při návrhu systému USES a při stanovení koncepce uspořádání krajiny.

§19 odst. 2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast.

V textové části odůvodnění územního plánu (kapitola b.) je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění, nebylo zpracováno, neboť dotčený orgán neuplatnil požadavek na jeho zpracování.

Územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů provedené dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Při projednávání a vydání návrhu územního plánu se postupuje podle platného stavebního zákona. Územní plán je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky. Navrhovaný územní plán je rovněž v souladu s ustanoveními § 3 a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 7 k této vyhlášce.

Územní plán naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Územní plán včetně tohoto odůvodnění je zpracován v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- 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 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 44 odst. 1, písm. d) stavebního zákona;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- zpracovaný územní plán vychází z doplňujících průzkumů, z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Benešov.
- územní plán byl projednáván ve smyslu ust. § 50 stavebního zákona (společné jednání), dále byl opatřen stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování;
- na základě výsledků výše uvedeného společného jednání byl ve smyslu § 51 stavebního zákona upraven;
- o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu bylo vedeno podle § 52 stavebního zákona tzv. řízení o návrhu;
- ve smyslu § 53 byl vyhodnocen výsledek projednání a rozeslán návrh na vypořádání uplatněných připomínek a návrh na rozhodnutí o námitkách k vydání stanovisek dotčených orgánů,
- na základě výsledků projednání byla upravena a doplněna výroková část a část odůvodnění územního plánu, vzhledem k tomu, že se jednalo o podstatné úpravy, bylo vypsáno opakované veřejné projednání;
- na základě výsledků opakovaného veřejného projednání byla upravena textová část odůvodnění a územní plán byl prověřen ETL kontrolním nástrojem;
- podle § 54 stavebního zákona byl pořizovatelem předložen zastupitelstvu návrh na vydání územního plánu.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu podrobněji členěny všechny plochy. Názvosloví jednotlivých ploch, včetně jejich členění je zpracováno v souladu s metodickým pokynem MMR "Standard vybraných částí územního plánu" verze 21.10.2019. Z tohoto důvodu není dále uváděno a speciálně odůvodňováno členění a názvosloví jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Zpracování územního plánu v souladu se "Standardem vybraných částí územního plánu", je závaznou podmínkou přidělené dotace na zpracování územního plánu poskytnutou MMR.

V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití než stanovuje vyhláška.

Z důvodu zajištění ochrany stávajících ploch zeleně v řešeném území bylo využito možnosti stanovit v souladu se Standardem vybraných částí územního plánu plochy zeleně, které se dále člení:

- zeleň - zahrady a sady (ZZ)
- zeleň přírodního charakteru (ZP)

Územní plán navrhl podmínky tak, aby se výrazně nezměnil krajinný pohled na sídlo, ochránil se významné krajinné prvky, rozptýlená zeleň nebo již založená zeleň v zastavěném území.

e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávaného návrhu zadání.

V územním plánu jsou zohledněny požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, obrany a bezpečnosti státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy a zajišťuje ochranu archeologických nalezišť v řešeném území).

e.1 Ochrana obyvatelstva

Ochrana veřejného zdraví

Největším zdrojem hluku a prachu je v řešeném území stávající kamenolom v Podmračí. Stávající výrobní areály nemají stanovenou pásmo hygienické ochrany. Podmínky využití pro tyto plochy jsou stanoveny tak, aby nebyly ovlivněny stávající ani navrhované plochy bydlení venkovské a plochy smíšené obytné venkovské.

Kvalita ovzduší je dána především obsahem škodlivých látek, ovlivňuje ji množství vypouštěných emisí a jejich transport (rozptyl). Největší podíl na produkci emisí tuhých látek mají malé zdroje. Znečištění ovzduší je nejvíce patrné v zimním období v kombinaci s nepříznivými povětrnostními a tlakovými podmínkami. Obec není plynofikovaná a ani se s plynofikací neuvažuje.

Zdrojem hluku v zastavěném území je silnice III/1091 a částečně i silnice I/3 procházející po západním okraji sídla. Silnice III/1091 nebyla v roce 2016 s ohledem na intenzitu dopravy sčítána. Roční průměrné denní intenzity dopravy na měřených úsecích silnice I/3 jsou uvedeny níže:

úsek	počet vozidel	z toho těžká motorová vozidla
Praha - MUK Mrač	21 638	3 733
MÚK Mrač - Benešov	23 470	4 165

V řešeném území se nevyskytují další zdroje znečištění, které by měly nežádoucí vlivy na zdraví obyvatel.

Radonové riziko

Radonové riziko je jedním z faktorů ovlivňujících hygienickou kvalitu životního prostředí a jeho míra je dána přirozenou radioaktivitou geologického podloží a stavebními materiály použitými při výstavbě.

Radonový index se odvíjí od geologického podloží.

Prakticky celé řešené území leží v území s vysokým radonovým indexem. Střední radonový index se nachází pouze na jižním a nepatrně i na severovýchodním okraji řešeného území.

Určené plochy jednotlivých kategorií rizika však nelze použít pro stanovení radonového rizika v jednotlivých objektech, protože skutečná radiační zátěž stavebního pozemku je vždy ovlivněna lokální situací (různá propustnost půd, lokální anomálie aktivních látek v horninách atd.). V řešeném území může být při vybraných stavebních činnostech vyžadováno provedení detailního radonového průzkumu.

Ochrana ložisek nerostných surovin

Územní plán respektuje stávající těžený dobývací prostor Mrač - 70303, chráněné ložiskové území Mrač - 02660000 a ložisko nerostných surovin Mrač - 3026600. Navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby zasahující do předmětného CHLÚ Mrač č.026600000 jsou vymezeny jako podmíněně přípustné a jsou vymezeny převážně v prolukách ve stávající zástavbě tak, aby bylo v maximální možné míře respektováno stávající CHLÚ.

Stávající plochy těžby byly zařazeny dle aktuálního využití do ploch RZV těžba nerostů - stavby a zařízení (GZ) a těžba nerostů - dobývání (GD).

Nové plochy pro těžbu nerostných surovin nejsou územním plánem navrhovány.

Sesuvná území se v řešeném území nevyskytují.

Obrana a bezpečnost státu, civilní ochrana

Požadavky civilní ochrany v souladu s ustanovením vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva jsou řešeny následovně:

- Stavby a plochy obrany státu se v řešeném území nenacházejí.
- Záplavové území je v řešeném území stanoveno pro řeku Sázavu, Benešovský potok a Konopištský potok. Do stanoveného záplavového území Benešovského potoka zasahují pouze okrajové části zastavitelných ploch dopravy silniční (místní a účelové komunikace) Z24 a Z28 řešící dopravní obsluhu zastavěného území, které rovněž leží částečně v záplavovém území. Díky této skutečnosti nelze navrhnout dopravní řešení, které by bylo vymezené mimo záplavové území.
- Na území obce nejsou vyhlášeny zóny havarijního plánování.
- Na území obcí nejsou stálé tlakově odolné kryty CO, k ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události mohou být jako improvizované úkryty využívány vhodné části stávajících objektů, zejména ve sklepích rodinných domů. Pro ubytování a stravování evakuovaných obyvatel na území obce je možné využít budovu obecního úřadu.
- Materiál civilní obrany není na území obce skladován, v případě potřeby jej lze uskladnit v budově obecního úřadu, stejně jako materiál humanitární pomoci.
- Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky a nejsou zde (ani se nenavrhují) plochy pro uskladnění nebezpečných látek. Stejně tak nejsou v řešeném území plochy a objekty, které by bylo možné využít pro dekontaminaci osob, zvířat a vozidel.
- Zásobování pitnou vodou je v řešeném území zajišťováno centrálně ze skupinového vodovodu. Nouzové zásobování vodou bude řešeno z mobilních cisteren na pitnou vodu a balenou pitnou vodou. K nouzovému zásobování elektrickou energií bude využito mobilních náhradních zdrojů.
- Varování obyvatelstva je prováděno místním rozhlasem.

Požadavky požární ochrany

Protipožární ochrana je zajištěna místními sbory dobrovolných hasičů z Mrače a dále hasičským záchranným sborem z Benešova.

Jako hlavní zdroj požární vody jsou využívány vodní plochy v řešeném území.

Všechny části obce, ve stávající zástavbě i v navržených zastavitelných plochách, jsou dostupné pro vozidla požární ochrany po silnici III. třídy a po místních a účelových komunikacích. Ty jsou navrženy v takovém šířkovém a směrovém uspořádání, aby byl umožněn příjezd požárních vozidel.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů uplatněných k návrhu zadání.

e.2 Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu územního plánu Mrač ve smyslu ust. § 50 stavebního zákona svá stanoviska tyto dotčené orgány:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, dopisem č.j. MPO 509746/2021 ze dne 10. 6. 2021**
 Citace: „Stanovisko k návrhu Územního plánu Mrač pro společné jednání. Závazná část.
 Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k návrhu územního plánu Mrač následující stanovisko: S návrhem ÚP Mrač souhlasíme za podmínky opravy zákresu dobývacího prostoru v Koordinačním výkrese. Odůvodnění. Do chráněného ložiskového území č. 02660000 Mrač, zasahujícího do východní části obce (včetně východní části zastavěného území), umísťuje územní plán plochy přestavby pro bydlení P1 – P7a zastavitelné plochy smíšenou obytnou venkovskou Z10, bydlení venkovské Z14 – Z17, plochy občanské vybavenosti Z22, dopravy silniční Z18 a Z24 a vymezuje zde územní rezervu pro bydlení venkovské. Proto je správně u těchto ploch stanoveno podmíněně přípustné využití za podmínky dodržení postupu dle § 18 a 19 horního zákona. Dobývací prostor č. 70303 Mrač ani výhradní ložisko stavebního kamene č. 3026600 Mrač, zasahující rovněž do východní části katastru, nejsou návrhem územního plánu nijak dotčeny. Upozorňujeme ovšem na nepřesný zákres dobývacího prostoru v Koordinačním výkrese (dle našich požadavků je jeho hranice totožná s hranicí jedné plochy ložiska) – prosíme opravit. Na jižním okraji správního území obce byl ještě vymezen zdroj cihlářské suroviny č. 5156200 Muřetín, který ovšem není limitem využití území, nicméně rovněž není návrhem ÚP nijak dotčen.“
Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu s podmínkou na opravu zákresu DP bylo vzato na vědomí s tím, že oprava zákresu DP byla v koordinačním výkrese provedena.
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, dopisem č.j. SBS 23067/2021/OBÚ-02/1 ze dne 17. 06. 2021**
 Citace: „Návrh územního plánu Mrač – vyjádření OBÚ ve smyslu § 19 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 44/1988 Sb.). K Vašemu oznámení o návrhu zadání návrhu územního plánu Mrač ze dne 04. 06. 2021, zaevidovaného Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen OBÚ) dne 07. 06. 2021 pod č.j. SBS 23067/2021/OBÚ-02, OBÚ sděluje, že tento návrh se týká části území, kde se nachází Chráněné ložiskové území Mrač (dále jen CHLÚ). Správou CHLÚ Mrač je pověřena organizace Kamenolomy ČR a.s., se sídlem Polanecká 849, 721 00 Ostrava – Svinov, IČ: 494 52 011. Dle § 18 zákona č. 44/1988 Sb., lze v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle tohoto zákona. Znemožnit nebo ztížit dobývání výhradních ložisek nerostů je možno jen ve zvlášť odůvodněných případech, jde-li o mimořádně důležitou stavbu nebo zařízení, nebo bude-li stavbou nebo zařízením ztíženo nebo znemožněno dobývání jen malého množství zásob výhradního ložiska.“
Vyhodnocení: Vyjádření dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

• **Ministerstvo životního prostředí, dopisem č.j. MZP/2021/500/1384 ze dne 20. 7. 2021**

Citace: „Návrh územního plánu Mrač. Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). V platném znění a § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: Limity ve smyslu výše uvedených předpisů jsou chráněné ložiskové území Mrač č. 02660000, ložisko stavebního kamene č. B3 026600 Mrač a těžební dobývací prostor č. 70303. Záměry netěžebního charakteru lze v ploše chráněného ložiskového území (CHLÚ) realizovat pouze za předpokladu, že neznemožní ani neztíží dobývání ložiska a současně za podmínky udělení výjimky – závazného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ve smyslu ustanovení § 18 a 19 horního zákona. Dle § 11 horního zákona musí být zásoby výhradního ložiska využity racionálně a dle § 30 tohoto zákona je nutno využít ložisko suroviny hospodárně a zásoby vydobýt co nejúplněji. Proti návrhu územního plánu nemáme zásadní námitky za předpokladu akceptování výše uvedených podmínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že již v projednávaném návrhu ÚP bylo respektováno. V plochách dotčených výše uvedenými limity návrh ÚP stanovil podmíněně využití. Podmínkou je dodržení postupu podle §§ 18 a 19 horního zákona.

• **Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí dopisem č.j. MUBN/122233/2021/OOPHL ze dne 19. 07. 2021**

Citace: „Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný orgán státní správy dle ustanovení § 61 a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, se seznámil s Vámi předloženou dokumentací ve věci Návrh územního plánu Mrač – společné jednání. Podle jednotlivých zákonů v naší kompetenci uplatňujeme k výše uvedenému návrhu dle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující soubor stanovisek:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle § 14 a 15 zákona ČNR č.

334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: Dle § 17a písm. a) citovaného zákona uplatňuje podle § 5 odst. 2 stanovisko k územně plánovací dokumentaci Krajský úřad.“

Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem, bereme na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci společného jednání obeslán a své stanovisko uplatnil.

Orgán státní správy lesů příslušný podle § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

- 1) Návrh ÚP Mrač předpokládá trvalý zábor u ploch Z24, Z28, Z29 pro komunikace v prostoru stávajících lesních cest k chatovým osadám. S návrhem lze souhlasit. Dále návrh předpokládá zábor lesa v ploše K2 pro změnu z lesní půdy na ostatní plochu – zeleň přírodní: Návrh není zdůvodněn, s návrhem z hlediska ochrany lesa nelze souhlasit bez jasného odůvodnění tohoto požadavku (např. veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany lesa). Plochy záborů v ÚP byly vyčísleny, pozemky nejsou uvedeny.
- 2) Do návrhu ÚP byly zařazeny nové plochy pro zástavbu blíže jak 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL). Upozorňujeme na podmínku lesního zákona (znění § 14 odst. 2), kdy je pro umístění staveb do 50 m od okraje lesa nutný souhlas orgánu státní správy lesů-kompetentní dle § 48 odst. (2) písm. c) lesního zákona (ORP Benešov). Souhlas lze udělit pouze za určitých podmínek (např. stavba umístěna dále, než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality). U nově vznikajících lokalit nesouhlasíme s umístěním staveb blíže jak 50 m od okraje lesa.“

Vyhodnocení: K bodu 1) stanoviska uvádíme, že pořizovatel k ploše K2 nechal doplnit absentující odůvodnění a poté požádal dotčený orgán o vyjádření k návrhu této plochy. Dotčený orgán ve svém vyjádření č.j. MUBN/218231/2021/OOPLH ze dne 18. 11. 2021 plochu K2 odsouhlasil.

K bodu 2) uvádíme, že zastavitelné plochy a plochy přestavby navržené územním plánem ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa, jsou převzaty z aktuálně platné územně plánovací dokumentace ÚPN SÚ Mrač, ve znění jeho změn. V souladu s uplatněným stanoviskem je využití těchto ploch stanoveno jako podmíněně přípustné. Nové zastavitelné plochy nad

rámec aktuálně platné územně plánovací dokumentace, které by zasahovaly do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, navrhovány nejsou.

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77 odst. 1 písm. q) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Z21 – plocha v zásadě mimo zastavěné území obce. Stavby zde=posouzení vlivu na krajinný ráz dle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody.“

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu k ploše Z21 bylo s ohledem na vypuštění plochy vzato na vědomí již jako bezpředmětné, bez potřeby úpravy dokumentace.

Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 79 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých souvisejících předpisů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (zákon o ochraně ovzduší): Stanovisko ke kompetentní vydat dle § 11 odst. 2 písm. a) citovaného zákona Krajský úřad.“

Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem, bereme na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci veřejného projednání obeslán a své stanovisko uplatnil.

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

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

Orgán státní památkové péče příslušný podle § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

„Z hlediska ostatních zákonů v kompetenci Odboru životního prostředí Městského úřadu v Benešově bez připomínek a požadavků.“: ***Informativní sdělení vzato na vědomí.***

- **Krajský úřad Středočeského kraje, dopisem č.j. 070461/2021/KUSK ze dne 23. 7. 2021**

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 50 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto KOORDINOVANÉ STANOVISKO k návrhu územního plánu Mrač. Předmětem územního plánu Mrač, jsou následující změny:

- Aktualizace zastavěné hranice obce k datu 27. 3. 2021
- Vymezení zastavitelných ploch: Z1 SV – smíšené obytné venkovské, Z2 BV – bydlení venkovské, Z3 BV – bydlení venkovské, Z4 BV – bydlení venkovské, Z5 BV – bydlení venkovské, Z6 BV – bydlení venkovské, Z7 SV – smíšené obytné venkovské, Z8 SV – smíšené obytné venkovské, Z9 BV – bydlení venkovské, Z10 SV – smíšené obytné venkovské, Z11 VL – výroba lehká, Z12 SV – smíšené obytné venkovské, Z13 BV – bydlení venkovské, Z14 BV – bydlení venkovské, Z15 BV – bydlení venkovské, Z16 BV – bydlení venkovské, Z17 BV – bydlení venkovské, Z18 DS2 – doprava silniční (místní a účelové komunikace), Z19 BV – bydlení venkovské, Z21 VL – výroba lehká, Z22 – občanské vybavení veřejné, Z23 SV – smíšené obytné venkovské, Z24 DS2 – doprava silniční (místní a účelové komunikace), Z25 RI – rekreace individuální, Z26 RI – rekreace individuální, Z27 RI – rekreace individuální, Z28 DS2 – doprava silniční (místní a účelové komunikace), Z29 DS2 – doprava silniční (místní a účelové komunikace), Z30 DS2 – doprava silniční (místní a účelové komunikace). Vymezení ploch přestavby: P1 BV – bydlení venkovské, P2 BV – bydlení venkovské, P3 BV – bydlení venkovské, P4 BV – bydlení venkovské, P5 BV – bydlení venkovské, P6 BV – bydlení venkovské, P7 OV – občanské vybavení veřejné.

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

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona ČNR č.

114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) k návrhu územního plánu Husinec nemá připomínky. Návrh územního plánu respektuje a zpřesňuje trasu regionálního biokoridoru RBK (RK1318) Šiberna - Lutov, zasahujícího do jihozápadní okrajové části území obce Mrač, na podkladu aktuální katastrální mapy a koordinuje návaznost se sousedními ÚPD tak, aby byly dodrženy jeho minimální parametry a zajištěna jeho funkčnost (do tohoto RBK nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy a stanovené podmínky jeho využití podporují zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny). Dále nevzniká předpoklad narušení skladebných částí nadregionálního ÚSES ani zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem (v řešeném území se nenacházejí). V důsledku vymezení nových rozvojových ploch přiměřeného rozsahu v prolukách zastavěného území a v návaznosti na zastavěné území v prostředí v současné době zemědělsky využívaných pozemků, bez významného zastoupení přírodních stanovišť a soustředění specifických stanovištních podmínek a zdrojů, není také příliš důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Krajský úřad dále, jako příslušný dotčený orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., byl stanoviskem vydaným pod č.j. 148398/2019/KUSK ze dne 18. 11. 2019 k návrhu zadání územního plánu Mrač vyloučen 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 spadají do kompetence Krajského úřadu – toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.“

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí s připomínkou, že se nejedná o vyjádření k návrhu územního plánu Husinec, ale Mrač, jak ostatně vyplývá z další textace stanoviska.

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 uplatňuje, k předloženému návrhu územního plánu Mrač z května 2021 pro společné jednání následující stanovisko:

- I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit popsanych v tabulce 6 – Tabulka záborů ZPF na str. 84 a 85 textové části předmětného návrhu (odůvodnění), kromě lokality Z21 (VL – 2,0726), tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 11, 0195 ha v následujícím členění:
 - a) Plochy bydlení a smíšené bytné: 7,9026 ha,
 - b) Plochy zeleně a rekreace: 1,0290 ha,
 - c) Plochy dopravní infrastruktury: 0,0759 ha,
 - d) Plochy vodní a vodohospodářské: 0,0466ha,
 - e) Plochy lehké výroby: 1,9654ha.
 Rozsah rozvojových ploch odpovídá významu a poloze obce.

II. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokality:

označení	zábor ZPF	třída ochrany	navrhovaný způsob využití
Z21	2,0726 ha	II., III., V.	VL – výroba lehká

s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného záboru nebyla prokázána. Skutečnost, že je plocha přebírána z platné územně plánovací dokumentace (ve zmenšeném rozsahu), není dostatečným argumentem pro její nezemědělské využití. Dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Orgán ochrany ZPF požaduje v kontextu strmě stoupajícího významu ochrany ZPF, aby byl rozsah zastavitelných ploch pro výrobu omezen na nejnižší nutnou míru.“

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí, neodsouhlasený návrh plochy Z21 byl vypuštěn.

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

„Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, jako orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen zákon o lesích), kompetentní dle ust. § 48a odst. 2 písm. a) zákona nemá připomínky k předloženému návrhu ÚP Mrač.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Mrač, **připomínky**, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.“

Vyhodnocení: Informativní sdělení bez připomínek vzato na vědomí.

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. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky. Návrh územního plánu neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.“

Vyhodnocení: Informativní sdělení bez připomínek vzato na vědomí.

Odbor kultury a památkové péče

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný** k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Mrač. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2c), § 28 odst. 2c) a § 29 odst. 2c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem, bereme na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci společného jednání o návrhu obeslán a své stanovisko uplatnil.

• **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, dopisem č.j. KHSSC 29250/2021 ze dne 28. 7. 2021**

Čítace: „Návrh územního plánu Mrač – stanovisko k návrhu územního plánu. Na základě oznámení Obecního úřadu Mrač, Mrač 14, PSČ 257 21 Poříčí nad Sázavou, doručeného dne 04. 06. 2021 a společného jednání konaného dne 30. 06. 2021 na Obecním úřadě Mrač, Mrač 14, PSČ 257 21 Poříčí nad Sázavou, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), návrh územního plánu Mrač. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), toto stanovisko:

S návrhem územního plánu Mrač se souhlasí.

Odůvodnění:

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje řešeného území. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu, je navržen rozvoj a doplnění občanského vybavení, rekreace a ploch výroby a skladování. Preferováno je využití proluk ve stávající zástavbě. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy převážně v návaznosti na zastavěné území sídla a rekreačních osad tak, aby byla respektována a vhodně doplněna jeho stávající struktura. V rámci uspořádání krajiny je respektována četná krajinná zeleň v řešeném území a dále je řešen průchod prvků systému ÚSES.

Podstatným limitem dalšího rozvoje obce je zejména CHLÚ Mrač a dále významné dopravní stavby (silnice I/13 a železniční trať č.221).

- Z1 SV - smíšené obytné venkovské** - doporučená kapacita:1 - 2 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji Mrače v proluce ve stávající zástavbě, mezi plochami bydlení a plochou výroby lehké. Z důvodu sousedství plochy se stávajícím areálem výroby je plocha zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské a její využití je stanoveno jako podmíněně přípustné (dodržení hygienických limitů hluku)..
- Z2 BV - bydlení venkovské** - doporučená kapacita:1 - 2 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji Mrače v proluce ve stávající zástavbě, mezi plochami bydlení a plochou výroby lehké. Z důvodu blízkosti areálu výroby je využití plochy stanoveno jako podmíněně přípustné.
- Z3 BV - bydlení venkovské** - doporučená kapacita:3 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v severní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě.
- Z4 BV - bydlení venkovské** - doporučená kapacita:2 RD. Plocha je navržena jako vhodné doplnění urbanistického půdorysu v severní části Mrače, v prostoru vymezeném stávajícím vedením elektrické energie a zástavbou.
- Z5 BV - bydlení venkovské** - doporučená kapacita:2 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v severní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě.
- Z6 BV - bydlení venkovské** - doporučená kapacita:2 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v severní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě. S ohledem na polohu plochy ve vzdálenosti 50m od okraje lesa je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné.
- Z7 SV - smíšené obytné venkovské** - doporučená kapacita:1 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severozápadním okraji Mrače mezi silnicí I/3 a stávající zástavbou. Z důvodu sousedství plochy se stávajícím tělesem silnice I/3 je plocha zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské a její využití je stanoveno jako podmíněně přípustné.
- Z8 SV - smíšené obytné venkovské** - doporučená kapacita:6-8 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severozápadním okraji Mrače mezi silnicí I/3 a stávající zástavbou. Z důvodu sousedství plochy se stávajícím tělesem silnice I/3 a plochou výroby a skladování je plocha zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské a její využití je stanoveno jako podmíněně přípustné.
- Z9 BV - bydlení venkovské** - doporučená kapacita:4 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v severní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě.
- Z10 SV - smíšené obytné venkovské** - doporučená kapacita:1-2 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na východním okraji Mrače v proluce mezi stávající zástavbou a tělesem železniční trati č.221. Z důvodu sousedství plochy se stávajícím tělesem železniční trati č.221 je plocha zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské a její využití je stanoveno jako podmíněně přípustné. Dále plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné i ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy uvnitř proluky ve stávající zástavbě lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti.
- Z11 VL – výroba lehká** – Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na západním okraji Mrače mezi silnicí I/3 a stávající zástavbou. Z důvodu sousedství plochy se stávající zástavbou je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné.
- Z12 SV - smíšené obytné venkovské** - doporučená kapacita:2-3 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na jihozápadním okraji Mrače mezi silnicí I/13 a stávající zástavbou. Z důvodu sousedství plochy se stávajícím tělesem silnice I/13 je plocha zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské a její využití je stanoveno jako podmíněně přípustné.

- Z13 BV – bydlení venkovské** – doporučená kapacita: 3-4 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v jihozápadní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě.
- Z14 BV – bydlení venkovské** – doporučená kapacita: 1 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v jižní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy uvnitř proluky ve stávající zástavbě lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ.
- Z15 BV – bydlení venkovské** – doporučená kapacita: 2 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v jižní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy uvnitř proluky ve stávající zástavbě lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti.
- Z16 BV – bydlení venkovské** – doporučená kapacita: 4-6 RD. Plocha je navržena po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem nad rámec obsahu zadání. Plocha je vymezena v jižní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy uvnitř proluky ve stávající zástavbě lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti.
- Z17 BV – bydlení venkovské** – doporučená kapacita: 1 RD. Plocha je navržena po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem nad rámec obsahu zadání. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zástavbu. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti.
- Z18 DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace).** Plocha je navržena po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem nad rámec obsahu zadání. Plocha je vymezena jako dopravní obsluha plochy bydlení venkovské Z17.
- Z19 BV – bydlení venkovské** – doporučená kapacita: 1 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v jihozápadní části Mrače v návaznosti na zastavěné území.
- Z21 VL – výroba lehká** – Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Oproti původnímu návrhu obsaženému v ÚPNSÚ Mrač je plocha v souladu se zadáním zmenšena tak, aby byla vymezena mimo návaznost na stávající plochy smíšené obytné. Z původního rozsahu plochy je tak zachována pouze její část. Plocha je vymezena západně od silnice I/13.
- Z22 OV – občanské vybavení veřejné** – Plocha je navržena po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem nad rámec obsahu zadání. Plocha je vymezena v rozsahu stávající nezapsané stavby ležící východně od tvrze v Podmračí.
- Z23 SV - smíšené obytné venkovské** - doporučená kapacita: 1 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena severozápadně od stávající zástavby v Podmračí, v sousedství se železniční tratí č.221. Z důvodu sousedství plochy se stávajícím tělesem železniční tratí č.221 je plocha zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské a její využití je stanoveno jako podmíněně přípustné.
- Z24 DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace).** Plocha je navržena na základě zadání. Plocha je vymezena jako dopravní obsluha zastavěného území v trase stávající funkční komunikace.
- Z25 RI – rekreace individuální** – Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji řešeného území v proluce ve stávající rekreační zástavbě.
- Z26 RI – rekreace individuální** – Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji řešeného území v proluce ve stávající rekreační zástavbě.

Z27 RI – rekreace individuální – Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji řešeného území v proluce ve stávající rekreační zástavbě.

Z28 a Z29 DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace). Plochy jsou navrženy na základě zadání a byly určeny k výstavbě komunikace i v původním územním plánu. Plochy jsou vymezeny jako dopravní obsluha stávající rekreační zástavby na severním okraji správního území v údolí Benešovského potoka.

Z30 DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace). Plocha je navržena na základě zadání. Plocha řeší dopravní obsluhu na severním okraji řešeného území v sousedství výrobního areálu bývalé JAWY. Návrh je řešen v trase stávající komunikace.

Územní plán dále navrhuje následující plochy přestavby:

P1 BV - bydlení venkovské- doporučená kapacita:1 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji Podmračí.

P2 BV - bydlení venkovské- doporučená kapacita:1 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji Podmračí.

P3 BV - bydlení venkovské- doporučená kapacita:2 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji Podmračí. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Podmračí.

P4 BV - bydlení venkovské- doporučená kapacita:1 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji Podmračí. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Podmračí.

P5 BV - bydlení venkovské- doporučená kapacita:10 – 12 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji Podmračí. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Podmračí.

P6 BV - bydlení venkovské- doporučená kapacita:1 RD. Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na jihovýchodním okraji Podmračí. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Podmračí.

P7 OV – občanské vybavení veřejné – Plocha je navržena po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem nad rámec obsahu zadání. Plocha je vymezena v rozsahu stávající zástavby.

Územní plán dále navrhuje následující plochy zeleně:

Z20 ZZ – zeleň – zahrady a sady- Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v jihozápadní části Mrače v návaznosti na zastavěné území jako zázemí k ploše Z19.

K návrhu územního plánu Mrač, KHS konstatuje, že nebyl negativně dotčen zájem, který jakožto místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví chrání a byl shledán soulad se všemi požadovanými předpisy.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez připomínek vzato na vědomí.

- **Ministerstvo dopravy, dopisem č.j. MD-23729/2021-910/2 ze dne 29. 7. 2021**

Citace: „Návrh územního plánu Mrač. Stanovisko. Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví. Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 odst. 1 písm. k) a i) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1992 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu územního plánu Mrač, vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen stavební zákon), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska letecké a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Mrač a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Mrač a požadavky neuplatňujeme, jelikož naše zájmy jdou respektovány.

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy zásadně nesouhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Mrač.

1) Nesouhlasíme s návrhem funkčního využití plochy Z12 – SV – pro smíšené obytné venkovské (pro výstavbu 2-3 rodinných domů), která je umístěna v ochranném pásmu silnice I/3.

Ad Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy

Ad 1) Situování plochy bydlení v ochranném pásmu silnic I. třídy, není z hlediska ochrany veřejného zdraví ve smyslu hluku z dopravy a prašnosti z dopravy vhodné. Návrh funkčního využití pro jakoukoliv formu bydlení nepovažujeme za vhodné a požadujeme, aby byl návrh na jiné funkční využití plochy Z12, nebo tuto plochu požadujeme upravit tak, aby nezasahovala do ochranného pásma silnice I/3. Upozorňujeme, že dle §77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, musí stavby, které se navrhují k silnici I/3 zajistit na své náklady případná protihluková opatření.“

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bylo respektováno a plocha Z12 byla s ohledem na její situování vypuštěna bez možnosti změny jejího funkčního využití.

• **Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany ČR, dopisem ze dne 30. 7. 2021, č.j. 125604/2021-1150-OÚZ-PHA**

Citace: „Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ). Oznámení o konání společného jednání o návrhu územního plánu Mrač K č.j.: MR/246/2021. Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1, písm. h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o zajišťování obrany ČR) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního a dle § 4 odst. 2 písm. b) 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 MO do návrhu územně plánovací dokumentace Mrač před veřejným projednáním.

Níže uvedený text, vztahující se k nadregionálnímu limitu v území uplatněnému Ministerstvem obrany ve veřejném zájmu, požadujeme zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 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, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektrických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Vzhledem k tomu, že tento zájem se dotýká celého správního území, zapracujte do grafické části formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu: Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona 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 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 uvedeného vymezeného zájmového území MO do textové i grafické části v o 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 dotčeného orgánu bylo respektováno v plném rozsahu a textová a grafická část byla doplněna o limity v něm uvedené.

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu územního plánu Mrač ve smyslu ust. § 50 stavebního zákona svá vyjádření tyto oprávnění investoři:

- **Povodí Vltavy, s.p., dopisem č.j. PVL-46828/2021/240-Vo ze dne 25. 6. 2021**

Citace: „ Návrh územního plánu v k.ú. Mrač – vyjádření správce povodí a oprávněného investora. Dne 8. 6. 2021 jsme obdrželi oznámení o konání společného jednání o návrhu územního plánu Mrač. Objednatel je Obec Mrač, Mrač 14, 257 21 Poříčí nad Sázavou. Pořizovatelem je Obecní úřad Mrač zastoupený panem starostou Františkem Zvolským. Projektantem je Ing. Petr Laube, autorizovaný architekt pro obor územního plánování ČKA 03 889. K návrhu zadání územního plánu v k.ú. Mrač bylo již vydání vyjádření č.j. PVL-81271/2019/240-Št dne 10. 12. 2019. Koncepce zásobování řešeného území vodou se územním plánem nemění. Obec je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Benešov – Sedlčany ze štol Javorník, který napojuje nový vodojem Podmračí II, který je napojen na původní vodojem Mrač I a čerpací stanici vody v Podmračí. Zásobování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby v Mrači a Podmračí, bude řešeno napojením na stávající vodovodní systém sídla prioritně prodloužením stávajících vodovodních řadů, případně prostřednictvím řadů nových. U izolovaných objektů a samot, mimo sídlo zůstane zachováno individuální zásobování vodou. Územní plán však nevylučuje realizaci centrálního nebo skupinového zásobování vodou jako nezbytnou technickou infrastrukturu. Koncepce likvidace odpadních vod se územním plánem nemění. V obci je vybudována nová tlaková kanalizace s odvedením splaškových odpadních vod na mechanicko-biologickou ČOV Mrač. Obecným předpokladem rozsahu dalších zastavitelných ploch bude stávající kapacita nové ČOV. Odkanalizování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby v Mrači a Podmračí, bude řešeno napojením na stávající kanalizační stoky prioritně prodloužením stávajících stok, případně prostřednictvím stok nových. U izolovaných objektů a samot, mimo sídlo zůstane zachována individuální likvidace odpadních vod. Územní plán však nevylučuje možnou realizaci skupinových nebo centrálních ČOV, včetně souvisejících kanalizačních řadů. Dešťové vody v obci jsou převážně odváděny prostřednictvím dešťové kanalizace a otevřených příkopů a struh do vodotečí. Územní plán navrhuje plochu RZV vodní a vodohospodářské jiné (plocha K3). Jedná se o plochu zamezující nátok dešťových vod na východním okraji Podmračí podél silnice III/1092. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prioritně řešena vsakem na vlastním pozemku. Do ochranných ani manipulačních pásem vodních ploch a toků nebudou umístovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta vodních toků. Respektovány budou trasy hlavních odvodňovacích zařízení. Záplavové území je v řešeném území stanoveno pro řeku Sázavu, Benešovský potok, Konopištský potok. Do stanoveného záplavového území Benešovského potoka zasahují pouze okrajové části zastavitelných ploch dopravy silniční (místní a účelové komunikace) Z24 a Z28 řešící dopravní obsluhu území, které rovněž leží v záplavovém území.

- A. Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor nemá k návrhu územního plánu Mrač námitek.
- B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, souhlasíme s návrhem územního plánu Mrač s následujícími podmínkami:

1. Napojení na vodovod, splaškovou kanalizaci a ČOV bude projednáno s provozovatelem, resp. vlastníkem.
2. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace. Nové rozvojové plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna její intenzifikací.
3. Srážkové vody budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních.
4. V grafické části ÚP bude zakresleno záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území významného vodního toku Konopištský potok, Benešovský potok a Sázava. V záplavovém území nebudou navrhovány žádné nové stavby.
5. Bude respektována nezastavitelnost manipulačního pruhu 6 m od břehové hrany drobných vodních toků a 8 m od břehové hrany významného vodního toku Sázava.
6. V návrhu územního plánu budou respektována záplavová území vodních toků a ochranná pásma vodních zdrojů.
7. Veškeré záměry týkající se vodních toků nám budou předloženy k vydání stanoviska.

Toto vyjádření správce povodí platí dva roky ode dne jeho vydání“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko oprávněného investora vzato na vědomí. Souhlasné vyjádření správce povodí vzato na vědomí s tím, že následující podmínky uvedené v bodech 1, 2, 3 a 7 jsou podmínkami pro následující správní řízení.

- **GasNet, s.r.o., dopisem č.j. 5002415487 ze dne 1. 07. 2021**

Citace: „Návrh ÚP Mrač. Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu územního plánu Mrač.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko: V obci se nachází následující plynárenská zařízení ve správě GasNet, s.r.o.: vysokotlaké plynovody a středotlaké plynovody a přípojky. K návrhu územního plánu Mrač nemáme žádné připomínky.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko oprávněného investora vzato na vědomí.

- **Net4GAS, s.r.o., dopisem č.j. 6718/21/OVP/Z ze dne 9. 07. 2021**

Citace: „Oznámení o konání společného jednání o návrhu územního plánu Mrač. Na základě

Vašeho oznámení o konání společného jednání o návrhu Územního plánu Mrač ze dne 4. 6. 2021, Vaše Č.j. MR/246/2021, Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese data@ne4gas.cz.
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
3. Na WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap> jsou pro pořizovatele územně plánovacích podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, požádejte si o ne na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portálu jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zpracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.
4. Zkratka VVTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod s tlakem nad 40 barů.
5. Požadujeme do textové části dokumentace doplnit informace o průběhu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.
6. Upozorňujeme, že plocha K3 – vodní a hospodářské jiné zasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do

ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

7. Umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynových zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

8. K návrhu územního plánu Mrač nemáme připomínky.

V zájmovém území, které je přílohou toho stanoviska, se nacházejí plynárenské zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Vyhodnocení: Sdělení oprávněného investora uvedené pod bodem 8. písemného podání, že k návrhu územního plánu nemá připomínky vzato na vědomí s tím, že název VVTL plynovodu byl upraven na nový aktuálně používaný název. Zbývající informace uváděné v dalších bodech se pak netýkaly vlastního řešení územního plánu, ale územně analytických podkladů, případně následných správních řízení, ve kterých budou posléze připravované stavby projednávány.

Veškeré požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly akceptovány, popřípadě dohodnuty, nebyl řešen žádný rozpor.

f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5, písm. b) stavebního zákona

Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal k návrhu zadání územního plánu stanovisko ze dne 10.12.2019 pod č.j. 146995/2018/KUSK, kde konstatuje:

"Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Mrač na životní prostředí (tvz. SEA).**"

g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 dle § 53 odst. 5, písm. c) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle §53 odst. 5, písm. d) stavebního zákona

Zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty dle § 53 odst. 5, písm. e) stavebního zákona

i.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Obec Mrač je tvořena vlastním sídlem Mrač. Hranice zastavěného území jsou vymezeny v souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Do zastavěného území byl zahrnut „intravilán“ a dále pozemky uvedené v § 58 odst. 2 a)-d) stavebního zákona. Územním plánem je vymezena hranice zastavěného území k 5.9.2024. Zastavěné území tvoří zejména vlastní sídlo Mrač, samostatně stojící objekty bydlení, rekreace a technické infrastruktury, rekreační osady a areál výroby na severním okraji řešeného území.

Celkem je v řešeném území vymezeno 54 částí zastavěného území.

i.2 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Navržená koncepce rozvoje území obce vychází ze současného stavu v území. Územní plán respektuje stávající uspořádání sídla v krajině s pestrá skladbou pozemků. Návrh využití území je zaměřen zejména na stabilizaci současného stavu řešeného území a jeho odpovídající rozvoj. Při návrhu nových ploch byla zohledněna poloha řešeného území v rozvojové oblasti republikového významu OB1 a stávající limity v území (mezi nejpodstatnější faktory ovlivňující další rozvoj území je CHLÚ Mrač, kvalitní zemědělské půdy v kontaktu se zastavěným územím a trasy dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu).

Ze ZÚR SK vyplývá pro řešené území respektovat pouze trasu regionálního biokoridoru RK1318 Šiberna - Lutov. Ke zkapacitnění silnice I/3 již v minulosti došlo. Územní plán dále zpřesnil trasu koridoru železniční dopravy CNZ-D204 (Železniční trať Praha - Bystřice u Benešova).

Územní plán je zpracován v souladu s potřebami obce tak, aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních a urbanistických hodnot řešeného území a stanovuje zásady využívání území. Hodnoty řešeného území jsou uvedeny v kapitolách b. a c. výrokové části územního plánu. Základní požadavky na řešení územního plánu jsou dány zadáním územního plánu. Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce, jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území obce, v mezích trvale udržitelného rozvoje.

Cílem územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území, zejména kulturních a přírodních hodnot v krajině. Územním plánem se využívají prioritně proluky v zástavbě, případně plochy navazující na zastavěné území. Územním plánem byly definovány pojmy, které nejsou v současné době řešeny žádným právním předpisem z důvodu zajištění ochrany hodnot v řešeném území. Jsou stanoveny podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině včetně protierozních opatření. Nezastavěné území je maximálně chráněno před novou zástavbou upřesněním podmínek pro umístování staveb dle §18 odst 5. stavebního zákona. Územní plán se zaměřuje na stanovení podmínek využití pro plochy ZPF a PUPFL. Dále na návrh prvků ÚSES, který využívá zejména stávající vodoteče a zeleň v krajině tak, aby došlo k vytvoření funkčního celku, který zvýší ekologickou stabilitu řešeného území.

Návrh dělení ploch s rozdílným způsobem využití je navržen v souladu se zadáním na podkladu vyhlášky č.501/2006Sb., v platném znění a metodiky MMR "Standard vybraných částí územního plánu".

Koncepci rozvoje řešeného území ovlivňují následující limity využití území:

- koridor železniční trati označený jako CNZ-D204 (dle ZÚR SK D204)
- železniční tratě č. 210 a 221 - OP 60m
- silnice I. třídy I/3 - ochranné pásmo 50m
- silnice II. třídy II/109 - OP 15m
- silnice III. třídy III/1091 a III/1092 - ochranné pásmo 15m
- kanalizační řady
- ČOV Mrač
- ochranné pásmo ČOV Mrač
- vodní zdroje Mrač
- pásmo hygienické ochrany vodních zdrojů Mrač a Poříčí nad Sázavou
- vodovodní řady
- vodojem Mrač II
- čerpací stanice vody Mrač a vodojem Mrač I
- vodní toky a drobné občasné vodoteče (ochranné pásmo graficky nevyjádřitelné)
- záplavové území Q100 Konopišského potoka, Benešovského potoka a Sázavy
- aktivní zóna záplavového území Konopišského potoka, Benešovského potoka a Sázavy
- záplavové území zvláštní povodně pod vodním dílem (Želivka var. 1 a Želivka var. 10)
- venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV
- kabelové vedení elektrické energie VN 22kV
- trafostanice
- ochranné pásmo vedení elektrické energie a trafostanice
- STL plynovod
- VTL plynovod do 40 barů včetně

- VTL plynovod s tlakem nad 40 barů
- ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodů
- sdělovací kabely
- radioreléové trasy
- půdy a I. a II. třídou ochrany ZPF
- plošné meliorace (odvodnění)
- vzdálenost 30 m od okraje lesa
- nemovitá kulturní památka tvrz Mrač 15999/2-121 - zbytky tvrze s tvrzištěm
- archeologická naleziště (samostatně zakreslena)
- celé území obce je územím s archeologickými nálezy (Pozn. Celé správní území obce je územím s archeologickými nálezy, kde záměr stavební činnosti na území s archeologickými nálezy podléhá ohlašovací povinnosti stavebníka podle § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, v.v.i., (Letenská 4, 118 01 Praha 1) a povinnosti umožnit na dotčeném území provést archeologický výzkum.
- dobývací prostor 70303 Mrač
- chráněné ložiskové území 02660000 Mrač
- ložisko nerostných surovin 3026600 Mrač
- památné stromy (skupina 6 dub letních)
- regionální biokoridor RBK 1318 Šiberna - Lutov (návrh ze ZÚR SK)

i.3 Zdůvodnění návrhu urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice

Řešené území je tvořeno jedním sídlem Mrač historicky tvořené Mračí (západně od železniční trati č. 221 Praha - Benešov) a Podmračím (východně od železniční trati). Zástavbu řešeného území dále doplňují zejména historické osady a izolované objekty individuální rekreace, samostatně stojící objekty nebo skupiny objektů využívané k bydlení a dále výrobní areál bývalé společnosti Jawa na severním okraji řešeného území.

Urbanistická koncepce řešeného území vychází ze stávající urbanistické struktury sídla. Hlavní funkcí řešeného území je bydlení doplněné rekreací, občanskou vybaveností místního významu a výrobou.

Vymezení zastavitelných ploch je navrženo v rozsahu odpovídajícím poloze řešeného území v kvalitním přírodním prostředí a v souladu s požadavky obce.

Rozvoj sídla je výrazně ovlivněn stávajícími limity v území, které výrazně omezují a určují jeho další možný rozvoj. Mezi nejvýraznější limity patří CHLÚ Mrač zasahující prakticky celé Podmračí a východní a jižní část Mrače, kvalitní zemědělské půdy v kontaktu se zastavěným územím Mrače a Podmračí a dále silnice I/3 a železniční trať č.221. Dalším podstatným limitem, který byl zohledněn při návrh množství zastavitelných ploch zohledněn je volná kapacita ČOV Mrač.

Územní plán respektuje vymezením zastavitelných ploch stávající uspořádání sídla. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy do proluk v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území sídla tak, aby nedošlo k narušení stávající urbanistické struktury, krajinného rázu, limitů a hodnot řešeného území. Funkční uspořádání ploch je navrženo tak, aby nově vymezené plochy odpovídaly svým využitím stávajícím funkčním plochám, na které navazují.

Zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně včetně charakteru a struktury zástavby:

Mrač plní především funkci obytnou a rekreační, která je doplněna funkcí občanské vybavenosti a výroby. Zastavěné území obce má v západní části kompaktní charakter. V Podmračí se jedná o shluky obytných objektů, případně o původní izolovanou zástavbu.

Základní urbanizační osu obce tvoří silnice III/1091, na kterou navazuje síť místních a účelových komunikací.

Historické centrum obce tvoří původní zástavba v Mrači (západní okraj sídla). Zástavba si zde uchovávala původní urbanistickou strukturu tvořenou venkovskými usedlostmi. V Podmračí pak původní zástavbu tvoří areál mlýna a statků pod historickou tvrzí. Zástavba je tvořena převážně obytnými domy doplněnými hospodářskými objekty se zázemím užitkových zahrad. Obytné objekty jsou převážně jednopodlažní, případně jednopodlažní s obytným podkrovím. V prostoru návsi jsou hlavní objekty orientovány převážně štítovou stěnou do veřejného prostoru. Převažuje zde sedlová střecha. Tato historická zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské. Mezi plochy smíšené

obytné venkovské byla dále zařazena zástavba za silnicí I/3 (zejména díky aktuálnímu využití areálů obytných domů a se zohledněním těsného sousedství se silnicí I/3).

Jako samostatná funkční plocha byla vymezena tvrz v Podmračí, která byla s ohledem na svůj charakter a hmotové a architektonické uspořádání zařazena mezi plochy smíšené obytné jiné.

Původní historická zástavba byla postupně doplněna novou zástavbou převážně rodinných domů. U novodobé zástavby na severním okraji Mrače převládá pravidelně založená struktura zástavby. Z charakteru stávající obytné zástavby vybočují dva bloky řadových rodinných domů (jeden v Mrači a druhý v Podmračí). Jedná se o typ zástavby, který není pro sídlo typický a vhodný a jejich další výstavba není navrhována. Zcela nevhodná je tato zástavba zejména v kontaktu s historickou tvrzí v Podmračí. Veškerá novodobá obytná zástavba v sídle byla zařazena mezi plochy bydlení venkovské. Jedná se převážně o jednopodlažní objekty s obytným nebo užitným podkrovím, výjimečně dvoupodlažní. Zastřešení obytných objektů je různorodé, převahuje zde šikmá střecha, výjimečně plochá nebo pultová střecha. Do ploch bydlení venkovské byly zařazeny i jednotlivé objekty rekreační zástavby zejména v Mrači. Jedná se o jednotky rekreačních objektů jinak obklopené individuální bytovou zástavbou. Mezi plochy bydlení venkovské byla dále zařazena samota na severovýchodním okraji řešeného území a dále zástavba na severozápadním okraji řešeného území přiléhající k Poříčí nad Sázavou.

Plochy a objekty občanské vybavenosti jsou v obci zastoupeny areálem obecního úřadu, mateřské školy a hasičské zbrojnice. Tyto areály byly zařazeny mezi plochy občanského vybavení veřejné.

Stávající sportovní areál v Mrači ležící podél silnice III/1091 byl zařazen mezi plochy občanského vybavení - sport. Do stejného využití byla zařazena i plocha sportoviště ležící na východním okraji Podmračí.

V řešeném území se nachází řada objektů individuální rekreace. Tyto objekty a související areály byly zařazeny mezi plochy rekreace individuální. Jedná se zejména o izolované samostatně stojící objekty ve volné krajině, případně historické rekreační osady, zejména v údolí Konopištského potoka a Benešovského potoka. Stávající zástavba na severním a východním okraji Podmračí, u které ještě nedošlo k její přestavbě na plochy bydlení je navržena k možné přestavbě na plochy bydlení.

Parcelně oddělené plochy veřejných prostorů s výrazným podílem veřejné zeleně byly zařazeny mezi plochy RZV vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně.

Zbývající veřejně přístupné prostory zahrnující většinu ulic a veřejně přístupných ploch v zastavěném území byla zařazena mezi plochy dopravy silniční (místní a účelové komunikace). Tyto plochy zahrnují zejména pozemky místních a účelových komunikací, včetně ploch doprovodné zeleně a chodníků bez rozlišení na místní a účelové komunikace a bez zohlednění vlastnických vztahů.

Plochy výroby a skladování jsou v řešeném území zastoupeny zejména areály výroby a skladování a byly rozděleny dle aktuálního využití. Mezi plochy výroby lehké byly zařazeny areály bývalé Jawy (severní okraj řešeného území), původně zemědělský areál na západním okraji Mrače a areál na jižním okraji Podmračí. Mezi plochy výroby a skladování - zemědělská výroba byl zařazen areál jízdní na Podmračí a dále samostatně stojící zemědělský objekt na severním okraji řešeného území. Mezi plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba byly zařazeny areály na západním okraji Mrače a v centru Mrače.

Areál lomu v Podmračí, včetně souvisejících staveb byl zařazen mezi plochy těžby nerostů.

Mezi plochy technické infrastruktury byl zařazen zejména areál čerpací stanice vody, vodojemu v Podmračí a čistírny odpadních vod Mrač.

Návrhem územního plánu bude zachována výše uvedená urbanistická struktura sídla. Mrač bude i nadále rozvíjena jako sídlo sloužící zejména k bydlení a rekreaci.

Územní plán navrhuje doplnění stávající obytné zástavby prostřednictvím ploch bydlení venkovské a ploch smíšených obytných venkovských zejména v Mrači. V Podmračí je preferována přestavba části stávající rekreační zástavby na plochy bydlení (jedná se o plochy zejména na severním okraji Podmračí, kde lze zajistit odpovídající dopravní obsluhu a kde se již prolíná rekreační a obytná zástavba.

Při návrhu nových zastavitelných ploch byly preferovány plochy a pozemky tvořící různé velké proluky ve stávající zástavbě, případně pozemky navazující na zastavěné území, které vyplňují

prostor mezi stávající dopravní a technickou infrastrukturou a stávající zástavbou (plochy na západním a severním okraji Mrače). S ohledem na stávající limity je řada ploch navržena jako podmíněně přípustná, toto se týká ploch ležících v sousedství ploch výroby, v sousedství se silnicemi a železniční tratí, ploch ležících ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa, případně ploch ležících v CHLÚ Mrač.

Plochy individuální rekreace jsou rozvíjeny mimo plochy lesních porostů na severním okraji řešeného území, prioritně do proluk ve stávající zástavbě.

Níže je uvedeno konkrétní zdůvodnění nových zastavitelných ploch v Mrači.

Z1 SV - smíšené obytné venkovské

doporučená kapacita: 1 - 2 RD

odůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.

Plocha je vymezena na severním okraji Mrače v proluce ve stávající zástavbě, mezi plochami bydlení a plochou výroby lehké. Z důvodu sousedství plochy se stávajícím areálem výroby je plocha zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské a její využití je stanoveno jako podmíněně přípustné.

Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně doplňuje stávající urbanistický půdorys sídla a využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.

Z2

BV - bydlení venkovské

doporučená kapacita: 1 - 2 RD

odůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.

Plocha je vymezena na severním okraji Mrače v proluce ve stávající zástavbě, mezi plochami bydlení a plochou výroby lehké. Z důvodu blízkosti areálu výroby je využití plochy stanoveno jako podmíněně přípustné.

Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně doplňuje stávající urbanistický půdorys sídla a využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řádu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

venkovní vedení elektrické energie, ochranné pásmo vedení elektrické energie.

Z3

BV - bydlení venkovské

doporučená kapacita: 3 RD

odůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.

Plocha je vymezena v severní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě.

Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řádu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

ochranné pásmo trafostanice.

Z4

BV - bydlení venkovské

doporučená kapacita: 2 RD

odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena jako vhodné doplnění urbanistického půdorysu v severní části Mrače, v prostoru vymezeném stávajícím vedením elektrické energie a zástavbou. Plocha je vymezena tak, aby bylo zohledněno aktuální dělení pozemků ze severu a z východu pak ochranné pásmo vedení elektrické energie. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Převážná část plochy je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF. Pouze jihovýchodní část plochy zasahuje do půd s II. třídou ochrany ZPF. Její vymezení zohledňující další limity v území a efektivní využití stávající infrastruktury lze považovat za veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	půdy s II. třídou ochrany ZPF.

Z5**BV - bydlení venkovské**

doporučená kapacita:

2 RD

odůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.

Plocha je vymezena v severní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. S ohledem na její polohu, kdy je ze tří stran ohraničena stávající zástavbou, lze její vymezení považovat za odůvodněné. Veřejný zájem na efektivním využití stávající dopravní a technické infrastruktury lze považovat za převažující nad zájmem ochrany ZPF.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie, půdy s II. třídou ochrany ZPF.

Z6**BV - bydlení venkovské**

doporučená kapacita:

2 RD

odůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.

Plocha je vymezena v severní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF. S ohledem na polohu plochy ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

vzdálenost 30 m od okraje lesa.

Z7**SV - smíšené obytné venkovské**

doporučená kapacita:

1 RD

odůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.

	Plocha je vymezena na severozápadním okraji Mrače mezi silnicí I/3 a stávající zástavbou. Z důvodu sousedství plochy se stávajícím tělesem silnice I/3 je plocha zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské a její využití je stanoveno jako podmíněně přípustné. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně doplňuje stávající urbanistický půdorys sídla a využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. S ohledem na její polohu, kdy je ze dvou stran ohraničena stávající zástavbou, lze její vymezení považovat za odůvodněné. Veřejný zájem na efektivním využití stávající dopravní a technické infrastruktury lze považovat za převažující nad zájmem ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu vedoucího východně od plochy. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky vedoucí východně od plochy. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	Využití plochy je ovlivněno pouze sousedstvím se silnicí I/3 a z ní plynoucí vlivy z dopravy.
Z8	SV - smíšené obytné venkovské
doporučená kapacita:	6-7 RD
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severozápadním okraji Mrače mezi silnicí I/3 a stávající zástavbou. Z důvodu sousedství plochy se stávajícím tělesem silnice I/3 a plochou výroby a skladování je plocha zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské a její využití je stanoveno jako podmíněně přípustné. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně doplňuje stávající urbanistický půdorys sídla a využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Převážná část plochy je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. S ohledem na její polohu, kdy je ze dvou stran ohraničena stávající zástavbou, lze její vymezení považovat za odůvodněné. Veřejný zájem na efektivním využití stávající dopravní a technické infrastruktury lze považovat za převažující nad zájmem ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, trafostanice včetně ochranného pásma, telekomunikační kabel, sousedství se silnicí I/3 a z ní plynoucí vlivy z dopravy.
Z9	BV - bydlení venkovské
doporučená kapacita:	4 RD
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v severní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. S ohledem na její polohu, kdy je ze všech stran ohraničena stávající zástavbou, lze její vymezení považovat za odůvodněné. Veřejný zájem na efektivním využití stávající dopravní a technické infrastruktury lze považovat za převažující nad zájmem ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajících vodovodních řadů. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávajících

limity využití plochy:	kanalizačních stok. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů. půdy s II. třídou ochrany ZPF.
Z10	SV - smíšené obytné venkovské
doporučená kapacita:	1-2 RD
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na východním okraji Mrače v proluce mezi stávající zástavbou a tělesem železniční tratě č.221. Z důvodu sousedství plochy se stávajícím tělesem železniční trati č.221 je plocha zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské a její využití je stanoveno jako podmíněně přípustné. Dále plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné i ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy uvnitř proluky ve stávající zástavbě lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. S ohledem na její polohu, kdy je ze všech stran ohraničena stávající zástavbou, nebo tělesem železnice lze její vymezení považovat za odůvodněné. Veřejný zájem na efektivním využití stávající dopravní a technické infrastruktury lze považovat za převažující nad zájmem ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo železniční trati č.221, CHLÚ Mrač.
Z13	BV - bydlení venkovské
doporučená kapacita:	3-4 RD
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v jihozápadní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajících vodovodních řadů. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávajících kanalizačních stok. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	-
Z14	BV - bydlení venkovské
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v jižní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy uvnitř proluky ve stávající zástavbě lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti.

	Menší část plochy je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. S ohledem na její polohu, kdy je ze tří stran ohraničena stávající zástavbou, lze její vymezení považovat za odůvodněné. Veřejný zájem na efektivním využití stávající dopravní a technické infrastruktury lze považovat za převažující nad zájmem ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky ležící západně od plochy, případně výstavbou nové kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	půdy s II. třídou ochrany ZPF, CHLÚ Mrač.

Z15

doporučená kapacita:
odůvodnění návrhu:

BV - bydlení venkovské

2 RD

Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.

Plocha je vymezena v jižní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě.

Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy uvnitř proluky ve stávající zástavbě lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti.

Menší část plochy je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. S ohledem na její polohu, kdy je ze tří stran ohraničena stávající zástavbou, lze její vymezení považovat za odůvodněné. Veřejný zájem na efektivním využití stávající dopravní a technické infrastruktury lze považovat za převažující nad zájmem ochrany ZPF.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky ležící západně od plochy, případně výstavbou nové kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

půdy s II. třídou ochrany ZPF, CHLÚ Mrač.

Z16

doporučená kapacita:
odůvodnění návrhu:

BV - bydlení venkovské

4-6 RD

Plocha je navržena po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem nad rámec obsahu zadání.

Plocha je vymezena v jižní části Mrače v proluce ve stávající zástavbě.

Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy uvnitř proluky ve stávající zástavbě lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti.

Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Úpravy směrových a šířkových poměrů stávající komunikace, včetně realizace obratiště jsou možné v souladu se stanovenými podmínkami využití a nejsou územním plánem předjímaný. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky ležící západně od plochy, případně výstavbou nové kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

CHLÚ Mrač.

Z17	BV - bydlení venkovské
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem nad rámec obsahu zadání. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zástavbu. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti. Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo prodloužením stávající komunikace (plocha Z18). Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu ležícího severně od plochy. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky ležící severně od plochy, případně výstavbou nové kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	CHLÚ Mrač, telekomunikační kabel.
Z18	DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace)
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem nad rámec obsahu zadání. Plocha je vymezena jako dopravní obsluha plochy bydlení venkovské Z17. Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území, která řeší dopravní obsluhu lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti. Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.
limity využití plochy:	CHLÚ Mrač, telekomunikační kabel.
Z19	BV - bydlení venkovské
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena v jihozápadní části Mrače v návaznosti na zastavěné území. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha vhodně využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	venkovní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma, trafostanice včetně ochranného pásma, telekomunikační kabel.
Z22	OV - občanské vybavení veřejné
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem nad rámec obsahu zadání. Plocha je vymezena v rozsahu stávající nezapsané stavby ležící východně od tvrze v Podmračí. Dopravní napojení plochy je navrženo ze stávající komunikace Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy v rozsahu stávajícího objektu, který bude sloužit jako objekt občanského vybavení lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve

	vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti.
napojení DI a TI:	Návrhem plochy nedojde k záborů zemědělského půdního fondu. Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	CHLÚ Mrač.
Z24	DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace)
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání. Plocha je vymezena jako dopravní obsluha zastavěného území v trase stávající funkční komunikace. Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Plocha je navržena částečně na pozemcích s I. třídou ochrany ZPF. Zajištění dopravní obsluhy území lze považovat za veřejný zájem, který převažuje nad zájmem ochrany ZPF.
limity využití plochy:	CHLÚ Mrač, telekomunikační kabel.
Z25	RI - rekreace individuální
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji řešeného území v proluce ve stávající rekreační zástavbě. Část plochy je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. S ohledem na její polohu, kdy je ze tří stran ohraničena stávající zástavbou, lze její vymezení považovat za odůvodněné. Veřejný zájem na efektivním využití stávající dopravní a technické infrastruktury lze považovat za převažující nad zájmem ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	půdy s II. třídou ochrany ZPF.
Z26	RI - rekreace individuální
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji řešeného území v proluce ve stávající rekreační zástavbě. Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	vzdálenost 30 m od okraje lesa.
Z27	RI - rekreace individuální
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji řešeného území v proluce ve stávající rekreační zástavbě. Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno individuálně.

limity využití plochy:	Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů. vzdálenost 30 m od okraje lesa.
Z28 a Z29	DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace)
odůvodnění návrhu:	Plochy jsou navrženy na základě zadání a byly určena k výstavbě komunikace i v původním územním plánu. Plochy jsou vymezeny jako dopravní obsluha stávající rekreační zástavby na severním okraji správního území v údolí Benešovského potoka. Část plochy Z28 zasahuje do záplavového území Benešovského potoka a jeho aktivní zóny. S ohledem na navržené využití plochy a s ohledem na záměr řešit dopravní obsluhu v této části území nelze navrhnout jiné vhodnější řešení.
limity využití plochy:	Záplavové území Benešovského potoka a aktivní zóna záplavového území, vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo železniční trati č. 221.
Z30	DS2 - doprava silniční (místní a účelové komunikace)
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání. Plocha řeší dopravní obsluhu na severním okraji řešeného území v sousedství výrobního areálu bývalé JAWY. Návrh je řešen v trase stávající komunikace
limity využití plochy:	vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo železniční trati č. 210.
Z31	RI - rekreace individuální
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě vydaných správních rozhodnutí. V ploše je povolena výstavba šesti staveb pro rodinnou rekreaci včetně souvisejících staveb. Plocha je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu je řešeno v rámci stavebního povolení.
limity využití plochy:	vzdálenost 30 m od okraje lesa, půdy s II. třídou ochrany ZPF, vedení 22kV elektrické energie, ochranné pásmo vedení elektrické energie.

Zdůvodnění návrhu ploch přestavby:

Územní plán navrhuje následující plochy přestavby:

P1	BV - bydlení venkovské
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji Podmračí. Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Podmračí. Plocha je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. Jelikož se jedná o změnu využití stávající rekreační zástavby a souvisejících pozemků a nedojde tak k faktickému záboru ploch ZPF, lze považovat tento záměr za vhodný a převažující nad zájmem ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řádu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	ochranné pásmo silnice III. třídy, půdy s II. třídou ochrany ZPF, vzdálenost 30 m od okraje lesa.
P2	BV - bydlení venkovské
doporučená kapacita:	1 RD
odůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu. Plocha je vymezena na severním okraji Podmračí.

	Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Podmračí.
	Plocha je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. Jelikož se jedná o změnu využití stávající rekreační zástavby a souvisejících pozemků a nedojde tak k faktickému záboru ploch ZPF, lze považovat tento záměr za vhodný a převažující nad zájmem ochrany ZPF.
napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	ochranné pásmo silnice III. třídy, půdy s II. třídou ochrany ZPF, vzdálenost 30 m od okraje lesa.

P3**BV - bydlení venkovské**

doporučená kapacita:
odůvodnění návrhu:

2 RD

Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.

Plocha je vymezena na severním okraji Podmračí.

Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Podmračí.

Plocha je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. Jelikož se jedná o změnu využití stávající rekreační zástavby a souvisejících pozemků a nedojde tak k faktickému záboru ploch ZPF, lze považovat tento záměr za vhodný a převažující nad zájmem ochrany ZPF.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

ochranné pásmo silnice III. třídy, půdy s II. třídou ochrany ZPF.

P4**BV - bydlení venkovské**

doporučená kapacita:
odůvodnění návrhu:

1 RD

Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.

Plocha je vymezena na severním okraji Podmračí.

Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Podmračí.

Plocha je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. Jelikož se jedná o změnu využití stávající rekreační zástavby a souvisejících pozemků a nedojde tak k faktickému záboru ploch ZPF, lze považovat tento záměr za vhodný a převažující nad zájmem ochrany ZPF.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

ochranné pásmo silnice III. třídy, půdy s II. třídou ochrany ZPF.

P5**BV - bydlení venkovské**

doporučená kapacita:
odůvodnění návrhu:

8-10 RD

Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.

Plocha je vymezena na severním okraji Podmračí.

Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Podmračí.

Plocha je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. Jelikož se jedná o změnu využití stávající rekreační zástavby a souvisejících pozemků a nedojde tak k faktickému záboru ploch ZPF, lze považovat tento záměr za vhodný a převažující nad zájmem ochrany ZPF.

napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.
limity využití plochy:	ochranné pásmo silnice III. třídy, půdy s II. třídou ochrany ZPF, vzdálenost 30 m od okraje lesa.

P6**BV - bydlení venkovské**

doporučená kapacita:
odůvodnění návrhu:

1 RD

Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.

Plocha je vymezena na jihovýchodním okraji Podmračí.

Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Podmračí.

Plocha je navržena částečně na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. Jelikož se jedná o změnu využití stávající rekreační zástavby a souvisejících pozemků a nedojde tak k faktickému záboru ploch ZPF, lze považovat tento záměr za vhodný a převažující nad zájmem ochrany ZPF.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace ke které přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

ochranné pásmo silnice III. třídy, půdy s II. třídou ochrany ZPF, vzdálenost 30 m od okraje lesa.

P7**OV - občanské vybavení veřejné**

odůvodnění návrhu:

Plocha je navržena po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem nad rámec obsahu zadání.

Plocha je vymezena v rozsahu stávající stavby.

Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači.

Návrhem plochy nedojde k záboru ploch ZPF.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávající komunikace. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy:

ochranné pásmo železniční trati č.221.

P8**OV - občanské vybavení veřejné**

odůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě podnětu určeného zastupitele nad rámec obsahu zadání a byla doplněna po veřejném projednání.

Plocha je vymezena uvnitř zastavěného území jako přestavba v místě vedeném v katastru nemovitostí jako zbořeniště, včetně navazujících pozemků.

Předpokládané využití plochy je zřízení objektů dvou dětských skupin včetně zázemí a odstavné plochy pro automobily.

Dopravní napojení plochy je navrženo ze stávajících komunikací.

Plocha leží v CHLÚ Mrač, z tohoto důvodu je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné ve vztahu k tomuto limitu. Vymezení plochy, která bude sloužit k realizaci objektů občanského vybavení lze považovat za zájem, který není v rozporu s předmětem ochrany CHLÚ. Ve vymezeném zastavěném území, lze předpokládat, že nedojde k báňské činnosti.

Plocha leží na pozemcích s II. třídou ochrany ZPF. Jelikož se jedná o plochu uvnitř zastavěného území a plocha je vymezena k realizaci občanské vybavenosti ve veřejném zájmu lze konstatovat, že zde převažuje veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací ke kterým přiléhá. Zásobování vodou bude řešeno ze stávajícího

vodovodního řadu. Napojení na kanalizaci bude řešeno ze stávající kanalizační stoky. Zásobování elektrickou energií bude řešeno ze stávající trafostanice a stávajících rozvodů.

limity využití plochy: CHLÚ Mrač.

Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách:

Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou členěny na plochy s rozdílným způsobem využití. Členění jednotlivých ploch RZV je provedeno plně v souladu s metodikou MMR "Standard vybraných částí územního plánu" a není tedy zvlášť zdůvodňováno.

Zdůvodnění návrhu koncepce sídelní zeleně:

Základní kostru sídelní zeleně v řešeném území tvoří veřejná zeleň zařazená mezi plochy RZV vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně - PZ a dále plochy zeleně ZZ - zeleň - zahrady a sady.

Cílem tohoto zařazení je ochránit předmětné pozemky před dalším rozrůstáním zástavby a zajištění zachování jak veřejné, tak soukromé zeleně v sídle.

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení jak soukromé zeleně, tak i možnost realizace dalších ploch zeleně v rámci uličního prostoru.

Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících je vhodné preferovat původní druhy dřevin.

Územní plán navrhuje následující plochy zeleně:

Z20 ZZ - zeleň - zahrady a sady

odůvodnění návrhu: Plocha je navržena na základě zadání a byla určena k zástavbě i v původním územním plánu.
Plocha je vymezena v jihozápadní části Mrače v návaznosti na zastavěné území jako zázemí k ploše bydlení Z19.
Návrhem plochy nedojde k ovlivnění krajinného rázu a charakteru zástavby v Mrači. Plocha je navržena na pozemcích s nižší třídou ochrany ZPF.

napojení DI a TI: Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo přes navazující a související plochu bydlení Z19. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její využití nenavrhuje.

limity využití plochy: -.

i.4 Zdůvodnění návrhu koncepce občanského vybavení

Objekty a plochy veřejné občanské vybavenosti jsou v obci zastoupeny pouze areálem obecního úřadu (včetně obchodu, knihovny a restaurace), mateřské školy a hasičské zbrojnice.

Jediným školským zařízením v Mrači je soukromá mateřská škola Minisvět Mrač s.r.o.. Maximální kapacita mateřské školy je 60 dětí. Mateřská škola má vlastní kuchyni a školní jídelnu s maximální kapacitou 100 stravovaných.

Do základní školy dojíždějí děti z řešeného území do Poříčí nad Sázavou, případně do Benešova.

Síť zdravotnických zařízení se nachází v okolních větších sídlech.

Ke kulturním akcím je v obci užíván objekt obecního úřadu se sálem a restaurací. V současné době je známým záměrem realizace přístavby objektu obecního úřadu, který bude realizován v rámci stávající vymezené plochy OV.

Územní plán navrhuje dvě plochy občanského vybavení vymezené v rozsahu stávajících staveb. První je plocha přestavby P7 v sousedství železniční trati č.221 v Mrači, druhá je zastavitelná plocha Z22 v sousedství tvrze v Podmračí. Známým záměrem obce je realizovat v rámci obou ploch objekty občanského vybavení sloužící zejména pro spolkovou a kulturní činnost.

Třetí plocha občanské vybavenosti je navržena v centru Mrače jako plocha přestavby P8. Předpokládaným využitím plochy je zřízení objektů dvou dětských skupin včetně zázemí a odstavné plochy pro automobily.

i.5 Zdůvodnění návrhu koncepce dopravní infrastruktury

i.5.1 Železniční doprava

Z důvodu zajištění souladu s PÚR ČR a ZÚR SK je územním plánem navržen koridor konvenční železniční dopravy D204. Koridor je v územním plánu označený jako CNZ-D204 a je zakreslen prostřednictvím překryvné funkce nad plochami RZV. Pro využití jsou stanoveny odpovídající podmínky využití.

Železniční doprava se v řešeném území zastoupěna zejména železniční tratí č.221. Jedná se o dvoukolejnou elektrifikovanou železniční trať, která tvoří významnou kostru veřejné dopravy v řešeném území a zajišťuje kvalitní dopravní spojení zejména ve směru na Prahu a Benešov. V řešeném území se nachází vlaková stanice Mrač. Těleso železniční trati je dlouhodobě stabilizované a nejsou známy žádné záměry na změnu jeho trasování.

Druhou železniční tratí je jednokolejná železniční trať č. 210. Železniční trať prochází severním okrajem řešeného území a má pro něj pouze tranzitní charakter. Těleso železniční trati je dlouhodobě stabilizované a nejsou známy žádné záměry na změnu jeho trasování.

i.5.2 Silniční doprava

Silniční doprava je zajištěna především silnicí I/3, která zajišťuje napojení řešeného území na širší okolí. V řešeném území vymezily ZÚR SK koridor pro umístění stavby D015 – silnice I/3: Mirošovice - Benešov, rozšíření a rekonstrukce, vč. napojení jižního obchvatu Benešova. U tohoto záměru došlo v minulosti k jeho realizaci a není proto nutné dále omezovat vlastnická práva k dotčeným pozemkům a koridor D015 v územním plánu Mrač dále sledovat.

Komunikační kostru řešeného území dále doplňují silnice II a III. třídy.

Silnice II/109 (Poříčí nad Sázavou - Čerčany) - silnice regionálního významu prochází v krátkém úseku severním okrajem řešeného území a kromě výrobního areálu bývalé Jawy zpřístupňuje převážně pozemky v krajině. Poloha silnice je dlouhodobě stabilizovaná bez dopravních závad.

Silnice III/1091 (Poříčí nad Sázavou - silnice III/1092) - zajišťuje dopravní obsluhu zastavěného území a jeho vazby na další nadřazenou silniční síť. Zejména při průchodu zastavěným územím původní historické zástavby v Mrači má silnice úzký průjezdný profil. Tato skutečnost je však bez nutnosti asanací několika objektů přímo přiléhajících k tělesu silnice prakticky neřešitelná. V současné době nejsou známy záměry na změny v jejím trasování.

Silnice III/1092 (Čerčany - Soběhrdy) - prochází východním okrajem řešeného území a zpřístupňuje převážně pozemky v krajině. Poloha silnice je dlouhodobě stabilizovaná bez dopravních závad.

i.5.3 Komunikace místního významu

Základní kostru místních komunikací tvoří silnice III. třídy č.1091 doplněná místními a účelovými komunikacemi. S ohledem na podrobnost a měřítko územního plánu jsou veškeré významné místní a účelové komunikace zakresleny jako jeden prvek, bez dalšího členění.

Místní a účelové komunikace zpřístupňují v řešeném území jednotlivé stavební pozemky a dále pozemky ve volné krajině. V grafické části dokumentace jsou zakresleny jako součást ploch doprava silniční (místní a účelové komunikace) - DS2. Jejich trasování vychází z terénního průzkumu, katastru nemovitostí a se zohledněním požadavků obce a pozemků ve vlastnictví obce. Členění komunikací na místní a účelové je patrné ze schématu dopravy S1 a vychází z pasportu místních komunikací.

V nezastavěném území jsou jako místní a účelové komunikace zakresleny pouze významné komunikace řešící jeho dopravní obsluhu a prostupnost krajiny.

Z důvodu zajištění dopravní obsluhy v řešeném území jsou navrženy následující plochy:

- plocha dopravy silniční (místní a účelové komunikace) Z18 řešící dopravní obsluhu plochy Z17 v Mrači
- plocha dopravy silniční (místní a účelové komunikace) Z24 v Podmrači řešící dopravní obsluhu stávající zástavby
- plochy dopravy silniční (místní a účelové komunikace) Z28 a Z29 v severní části řešeného území řešící dopravní obsluhu stávající rekreační zástavby v údolí Benešovského potoka

- plocha dopravy silniční (místní a účelové komunikace) Z30 na severním okraji řešeného území řešící dopravní obsluhu podél stávající plochy výroby.

Zbývající zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou přístupné ze stávajících komunikací (vnitřní členění ploch většího rozsahu není územním plánem navrženo a bude řešeno buď jako součást územní studie, případně v rámci následných dokumentací k územnímu, případně stavebnímu řízení). Územní plán umožňuje v rámci následných řízení realizovat nové komunikace a případná rozšíření stávajících komunikací, výhyben a obřadů dle aktuální potřeby a posouzení stávajících poměrů v území. V obci nebyly provedeny pozemkové úpravy, které by umožnily zapracovat dohodnuté řešení. Realizace dopravní infrastruktury je přípustná v rámci celého správního území obce beze změny územního plánu.

i.5.4 Parkovací a odstavné plochy

Samostatně vymezené plochy pro dopravu v klidu se v řešeném území nenacházejí.

Parkování vozidel zajištěno v rámci vlastních pozemků jednotlivých stavebních pozemků, případně odstavným v uličním nebo návesním prostoru. U výrobních areálů je parkování zajištěno uvnitř těchto ploch.

Územní plán odstavné a parkovací plochy nenavrhuje. Parkovací stání budou vždy řešena v dostatečné kapacitě v rámci realizace záměru, který potřebu nových parkovacích ploch vyvolá jako nezbytná dopravní infrastruktura.

i.5.5 Cyklostezky a cyklotrasy

Samostatně vedené cyklostezky v řešeném území nejsou.

Řešeným územím vedou stávající cyklotrasy č.0064 (v trase silnice III/1092) a cyklotrasa č.19 (v trase silnice II/109).

Územní plán navrhuje novou cyklotrasu vedoucí podél Benešovského potoka podél areálu těžby nerostných surovin a dále severním směrem. Návrh vychází z trasy užívané v řešeném území.

Další doplnění a realizace cyklotras a cyklostezek je možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

i.5.6 Pěší a turistické trasy

Pěší provoz v řešeném území probíhá zejména po stávajících místních komunikacích a veřejných prostorech, které jsou součástí návesního prostoru.

Řešeným územím prochází v údolí Konopišťského potoka modrá turistická trasa, která prochází i rekreační osadou Měsíční údolí.

i.5.7 Veřejná doprava

Veřejná doprava je v řešeném území zajišťována vlakovou a autobusovou dopravou.

V řešeném území se nachází autobusové zastávky Mrač obec a Mrač Jawa a železniční zastávka Mrač.

Poloha autobusových zastávek a vlakové stanice Mrač je zakreslena v koordinačním výkrese.

Územní plán žádné změny v organizaci veřejné dopravy nenavrhuje. Těžištěm veřejné dopravy zůstane i nadále vlaková a autobusová doprava.

i.6 Zdůvodnění návrhu koncepce technické infrastruktury

i.6.1 Zásobování pitnou vodou

Zásobování vodou je v obci řešeno vodovodním přivaděčem DN500 skupinového vodovodu Benešov – Sedlčany ze štol Javorník, který napojuje nový vodojem Podmračí II, který je napojen na původní vodojem Mrač I a čerpací stanici vody v Podmračí. Vodovodní přivaděč je dále napojen do vodojemu Šiberna ve městě Benešov a slouží i k zásobování města Benešov.

Výstavba nového přivaděče byla zejména vyvolána výstavbou Sedlčanské části skupinového vodovodu a nárůstem počtu připojených obyvatel Benešovské části.

Přivaděč Javorník – Podmračí začíná v odběrné štolě Javorník napojením na odbočku ze štol Želivka, prochází obcí Javorník, Čtyřkoly, Lštění, Čerčany, Mrač až do vodojemu Podmračí II. Přivaděč Podmračí – Šiberna DN500 začíná v čerpací stanici Podmračí napojením potrubí přivaděče na technologický rozvod čerpací stanice. Potrubí prochází obcemi Mrač, Žiňánky a Benešov a končí napojením do stávajícího vodojemu Šiberna. Přivaděč VDJ Podmračí II - VDJ Podmračí začíná na odtoku z nového vodojemu a je napojen do přítoku stávajícího vodojemu.

Vodojem VDJ Podmračí II je zemní dvoukomorový vodojem 2x2500m³. Vodojem je umístěn v krajině cca 250 m od stávajícího vodojemu.

Čerpací stanice Podmračí je stávající objekt sloučený s objektem vodojemu Podmračí I.

Do západního okraje řešeného území zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje Poříčí nad Sázavou, který leží mimo řešené území.

Nové vodovodní řady nejsou územním plánem navrhovány a předjímany. Jejich realizace je možná dle aktuální potřeby jako nezbytná technická infrastruktura a rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

U izolovaných objektů a samot, mimo sídlo zůstane zachováno individuální zásobování vodou. Územní plán však nevylučuje realizaci centrálního nebo skupinového zásobování vodou jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

i.6.2 Koncepce likvidace odpadních vod

V obci je vybudována nová tlaková kanalizace s odvedením splaškových odpadních vod na mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod Mrač s kapacitou 950 EO.

Pro ČOV bylo vyhlášeno pásmo hygienické ochrany.

V současné době je na ČOV napojeno cca 550 obyvatel a probíhá postupné napojování dalších nemovitostí.

Aktuální volná kapacita ČOV je cca 150 EO, což přibližně odpovídá navrženému rozsahu zastavitelných ploch.

U izolovaných objektů a samot, mimo sídlo zůstane zachována individuální likvidace odpadních vod. Územní plán však nevylučuje možnou realizaci skupinových nebo centrálních ČOV, včetně souvisejících kanalizačních řadů.

i.6.3 Koncepce likvidace dešťových vod

Dešťové vody v obci jsou převážně odváděny prostřednictvím dešťové kanalizace a otevřených příkopů a struh do vodotečí.

Územní plán nenavrhuje žádné konkrétní změny v likvidaci dešťových vod. Stanovuje však zásady a podmínky pro realizaci nové zástavby tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v řešeném území.

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy, vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu. Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prováděna na vlastním pozemku vsakem.

i.6.4 Vodní toky a plochy

Územní plán nenavrhuje žádné konkrétní změny vodních ploch a vodních toků. Územním plánem jsou stanoveny závazné podmínky řešící využívání vodních ploch a toků, včetně jejich případné revitalizace a budování nových vodních ploch.

Severně od řešeného území protéká řeka Sázava, která dále ústí do Vltavy. Oblast spravuje Povodí Dolní Vltavy. Na území celé obce zasahují 3 povodí 4. řádu (viz tab. 5). Převážnou část odvodňuje Benešovský potok, západní část řešeného území odvodňuje Konopištský potok. Severní okraj řešeného území je odvodňován Sázavou.

Pro řeku Sázavu, Konopištský potok a pro Benešovský potok je stanoveno záplavové území, včetně aktivní zóny záplavového území.

Výše uvedené vodní toky tvoří základ ekologické kostry krajiny.

Řád	Název	Hydrologické pořadí
1.	Labe	1
IV.	Oblast povodí Dolní Vltavy	
3.	Sázava od Želivky po ústí do Vltavy	1-09-03
4.	Benešovský potok Sázava Konopišťský potok	1-09-03-140 1-09-03-143 1-09-03-150

Tab. 5 - Povodí v řešeném území

V řešeném území se nachází dvě vodní plochy v jižní části Mrače a dále drobná vodní plocha v krajině na jižním okraji řešeného území.

Vodní plochy jsou v řešeném území zakresleny dle stavu v území s částečným zohledněním podkladu katastru nemovitostí.

i.6.5 Koncepce zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování obce elektrickou energií se nemění.

Zastavitelné plochy lze zásobovat ze stávajících trafostanic, u kterých bude v případě potřeby zvýšena kapacita.

Další nové trafostanice lze budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu, v souladu s podmínkami využití.

Řešené území je zásobováno elektrickou energií z nadřazeného systému 22kV z transformovny Benešov. Jednotlivá sídla a výrobní areály řešeného území jsou zásobovány z celkem 16 trafostanic. Jejich umístění je uvedeno v grafické části dokumentace.

Detailní parametry jednotlivých trafostanic nejsou uvedeny v územně analytických podkladech.

Nejsou známy žádné záměry na změnu v trasách vedení elektrické energie, případně na nová vedení VVN nebo ZVN elektrické energie

i.6.6 Koncepce spojů

Koncepce v oblasti spojů se územním plánem nemění a případné nové trasy spojových kabelů lze realizovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Území je pokryto signálem mobilních operátorů.

Telekomunikační kabel je do řešeného území zaveden.

Řešeným územím prochází celkem 5 radioreléových tras.

Nejsou známy žádné záměry na změny v trasách telekomunikačních vedení a zařízení

i.6.7 Likvidace odpadů

Územní plán nenavrhuje žádné změny v likvidaci odpadů v řešeném území.

Likvidaci komunálního, tříděného i nebezpečného odpadu v řešeném území zajišťuje společnost Technické služby Benešov.

V řešeném území jsou rozmístěny kontejnery na separovaný odpad.

Nebezpečný a velkoobjemový odpad likvidují Technické služby Benešov.

i.6.8 Zásobování plynem a teplem

Obec není plynofikována. Zásobování plynem je řešeno pouze u několika stavebních objektů na severozápadním okraji řešeného území, které navazují na zástavbu Poříčí nad Sázavou.

Západním okrajem řešeného území prochází VTL plynovod s tlakem do 40 barů a VTL plynovod s tlakem nad 40 barů, které mají pro řešené území pouze tranzitní charakter.

S plynifikací obce se nepočítá.

Nejsou známy žádné záměry na změny v trasách vedení stávajících VTL plynovodů do tlaku 40 barů a VTL plynovodů s tlakem nad 40 barů.

i.7 Zdůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin

i.7.1 Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán navrhuje zachovat stávající koncepci uspořádání stavu krajiny.

Řešené území leží na území dvou oblastí krajinného rázu. Převážná část řešeného území leží v oblasti krajinného rázu Benešovsko. Severní část řešeného území leží v oblasti krajinného rázu Dolní Posázaví.

Oblast krajinného rázu představuje krajinný celek s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou, který se výrazně liší od jiného celku ve všech charakteristikách či v některé z nich. Oblast krajinného rázu může být vymezena vizuálním horizontem, přírodními nebo umělými prvky nebo jiným rozhraním měnících se charakteristik.

Oblast krajinného rázu Benešovsko je utvářena převážně ve směru sever - jih, tedy ve směru levostranných přítoků řeky Sázavy. Pouze na jihu se směr stáčí k severozápadu, podél pravostranných přítoků řeky Vltavy. Jedná se o mírně zvlněnou krajinu s nevýraznými krajinnými dominantami Středočeské pahorkatiny. Geologické podloží tvoří z větší části horniny středočeského plutonu, tedy především granodiority. Potenciální přirozenou vegetaci tvoří převážně bikové nebo jedlové doubravy.

Oblast krajinného rázu Dolní Posázaví je tvořena výraznou přírodní osou řeky Sázavy protínající východní část kraje, ve kterém Sázava spolu s přítoky vymodelovala pestrou až hornatinou krajinu s četnými údolními zářezy se zalesněnými svahy s převahou listnatých dřevin. Typické je i osídlení prostoru, které je situováno do tří úrovní, na hrany údolí, na dnech údolí a v méně svažitéjších prostorech v kopcovité krajině údolí.

Detailní charakteristika oblastí krajinného rázu Benešovsko a Dolní Posázaví je obsažena v materiálu „Studie vyhodnocení krajinného rázu na území Středočeského kraje (2.část)“ (Vorel a kol. 2009), který nechal zpracovat Krajský úřad Středočeského kraje mj. jako jeden z podkladů pro ÚAP obcí.

Velkoplošná chráněná území

V řešeném území se nenachází.

Maloplošná zvláště chráněná území

V řešeném území se nenachází.

Památné stromy

V severovýchodní části řešeného území leží skupina 6 dub letních.

Natura 2000

V řešeném území se nenachází.

Významné krajinné prvky

Významné krajinné prvky (VKP) jsou ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, jež utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Mezi VKP jsou ze zákona řazeny lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. Jiné části krajiny (zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy, cenné plochy porostů sídelních útvarů jako historických zahrad a parků) může jako VKP zaregistrovat příslušný orgán ochrany přírody.

V řešeném území jsou zastoupeny pouze VKP ze zákona – lesy, vodní toky a údolní nivy.

Stávající vodní toky a vodní plochy v krajině jsou považované za stabilizované a jejich využití je možné v souladu s podmínkami využití území uvedenými v kapitole f.

i.7.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Návrh dělení ploch s rozdílným způsobem využití je navržen v souladu se zadáním na podkladu vyhlášky č.501/2006Sb.. Zároveň bylo plně respektované členění na plochy s rozdílným způsobem využití stanovené metodickým pokynem MMR "Standard vybraných částí územního plánu".

Z tohoto důvodu není dále uváděno a speciálně odůvodňováno členění a názvosloví jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Zpracování územního plánu v souladu se "Standard vybraných částí územního plánu", je závaznou podmínkou přidělené dotace na zpracování územního plánu poskytnutou MMR.

i.7.3 Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán navrhuje následující plochy změn v krajině:

K1

AT - trvalé kultury

odůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě zadání a byla takto navržena i v původním územním plánu.

Plocha je vymezena na jihovýchodním okraji Mrače v prostoru stávajících luk a sadů, které jsou územním plánem respektované.

Plocha zůstane zachována jako součást ZPF a nevyvolá tak zábor zemědělské půdy.

S ohledem na její polohu v CHLÚ Mrač je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní infrastrukturu je navrženo ze stávajících komunikací na které navazuje. Napojení plochy na technickou infrastrukturu se s ohledem na její využití nenavrhuje.

limity využití plochy:

vzdálenost 30 m od okraje lesa, ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo železnice, telekomunikační kabel, CHLÚ Mrač.

K2

ZP - zeleň přírodního charakteru

odůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě zadání.

Plocha je vymezena na jihovýchodním okraji Mrače v prostoru stávajícího lesního porostu, který územní plán navrhuje změnit na plochy zeleně přírodního charakteru. Důvodem pro vymezení návrhu této plochy, která má za následek návrh na odnětí části p.p.č. 195/4 v k.ú. Mrač vedené jako pozemek určený k plnění funkcí lesa - lesní pozemek ve vlastnictví Obce Mrač je skutečnost, že lesní pozemek bezprostředně sousedící s pozemky, na kterých jsou podle evidence katastru nemovitostí vedeny stavby pro rodinnou rekreaci (v případě parcely st. č.586, 369 a 736 ve vzdálenostech od 3 do 20 m od okraje lesa); a objekt k bydlení v případě parcely st. č. 177 (ve vzdálenosti cca 3 m ve vzdálenosti od okraje lesa). S přihlédnutím k existenci řádně povolených a zkolaudovaných staveb je nezbytné zajistit jejich ochranu a zamezit jejich případnému poškození, ke kterému by mohlo dojít v důsledku pádů stromů. Návrh odnětí části p.p.č. 195/4 v k.ú. Mrač o výměře 0,4289 ha z celkové výměry pozemku 29,549 ha je proveden z důvodu ochrany stávajících nemovitostí a životů vlastníků těchto nemovitostí ve veřejném zájmu. Změnou se pak navrhuje vymežit zde plochy ZP – zeleně přírodního charakteru, která je z hlediska jejího určení nejbližší stávajícímu charakteru území.

S ohledem na její polohu v CHLÚ Mrač je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné.

napojení DI a TI:

Napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu se s ohledem na její charakter nenavrhuje.

limity využití plochy:

vzdálenost 30 m od okraje lesa, CHLÚ Mrač, telekomunikační kabel.

K3

WX - vodní a vodohospodářské jiné

odůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě zadání.

Plocha je navržena na podkladu studie "Zadržení vody v krajině a ochrana před škodlivými účinky srážkových vod v obecní části Podmračí" (11/2016). Plocha je vymezena na východním okraji Podmračí podél silnice III/1092.

Záměrem je zde vybudovat zemní hráz, která zamezí nátoky přívalových vod do Podmračí.

napojení DI a TI:	Napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu je řešeno ze stávající silnice III/1092 ke které přiléhá.
limity využití plochy:	ochranné pásmo silnice III. třídy, bezpečnostní pásmo plynovodu, ochranné pásmo vedení elektrické energie, vzdálenost 30 m od okraje lesa.

K4, K5, K6, K7, K8, K9 a K10**LE - lesní**

odůvodnění návrhu:	Plochy jsou navržena na základě zadání. Plochy jsou vymezeny v místě ploch bývalého vojenského areálu Tužinka. Navrženým řešením dojde k ucelení ploch lesa na jižním okraji řešeného území.
limity využití plochy:	vzdálenost 30 m od okraje lesa.

i.7.4 Územní systém ekologické stability

V roce 2020 proběhla revize vymezení (trasování, funkčnost) prvků ÚSES jako součást řešení nového územního plánu. Byly zkontrolovány prostorové parametry a návaznost na ÚSES vymezený v sousedních obcích. Byl prověřen souběh vedení ÚSES a dalších funkcí či limitů v území.

Jako podklad k upřesnění byly použity ÚZ ÚPNSÚ Mrač po změně č. 3, J. Sixta, 2018; ZÚR Středočeského kraje, 2012. Velká část prvků ÚSES na území obce Mrač je vymezena z důvodu zachování návaznosti systému na území sousedních obcí: Čerčany, Soběhrdy, Poříčí nad Sázavou a Benešov.

Dalšími použitými podklady jsou:

- ÚAP ORP Benešov (2016, resp. aktuální vektorová data z roku 2020);
- mapování přírodních biotopů (AOPK ČR), biochory a bioregiony a další dostupné související a pro upřesnění ÚSES vhodné podklady.

Názvy a kódy prvků ÚSES jsou převzaty: ze ZÚR SK, případně z platné ÚPD sousedních obcí (hraniční LBC aj.). Lokální prvky jsou pojmenovány z větší části nově.

Ověření návazností vymezení ÚSES mimo řešené území bylo prověřeno v dostupné platné ÚPD: Benešov (2015), Čerčany (2012), Poříčí nad Sázavou (2019) a Soběhrdy (2018).

Revize a návrh vymezení ÚSES v ÚP Mrač byly provedeny v souladu s aktualizovanou Metodikou vymezování ÚSES (MŽP, 2017) a dalšími metodickými postupy.

Na základě úpravy územního plánu pro opakované veřejné projednání pak byla provedena úprava vymezení RBK 1318 na podkladu ZÚR SK.

BIOGEOGRAFIE

Území spadá do bioregionu 1.22 Sázavský bioregion (více viz Biogeografické členění ČR, Culek a kol.).

Zastoupenými biochorami jsou v území -3BP (Erované plošiny na neutrálních plutonitech v suché oblasti, 3. v. s.), okrajově 3UP (Výrazná údolí v neutrálních plutonitech, 3. v. s.) a 3Nh (Užší převážně hlinité nivy 3 v. s.). Širší území je pozoruhodně biogeograficky homogenní. Biochora -3BP má rozlohu 130 km², do ní vstupuje pouze uprostřed biochora 3UP s rozlohou 3,85 km² a na severním okraji 3Nh okolo Sázavy. Biochory -3BP a 3UP jsou vzájemně příbuzné substrátem i vegetačním stupněm, reliéfem se jedná o biochory pouze částečně příbuzné. Biochora 3Nh s biochorou -3BP příbuzná není, nicméně vymezený lokální ÚSES je trasovaný podél Benešovského a Medunského potoka, údolní nivou, v prostředí příbuzném hlinité nivě Sázavy.

DALŠÍ VÝCHODISKA**Těžba nerostů v ÚSES**

Skladebné části ÚSES je nutno prioritně stanovovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů vzhledem k jejich nepřemístitelnosti. Tam, kde to nebude výjimečně možné, respektovat při vymezování částí ÚSES na ložiscích stanovené DP, mimo DP pak např. dočasným stanovením částí ÚSES a jeho finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace.

Pokrytí vymezených biocenter a biokoridorů do ložisek nerostných surovin se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající

těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES. Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území a zákonitostí, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývání. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro vybudování ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Vymezení skladebných částí ÚSES v území ložisek tudíž není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že pokud budou funkce ÚSES využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, budou po ukončení těžby obnoveny v potřebném rozsahu.

Při řešení střetů (překryvů) ochrany nerostných surovin se skladebnými částmi ÚSES, tj. s obecnou ochranou přírody a krajiny, zohlednit tuto podmínku: Akceptovat charakter částí ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

LK 1 LBC D.6 - V Důlích nelze s ohledem na charakter prvku ÚSES a charakter dotčeného území trasovat jinudy a v jiném rozsahu. Biokoridor trasovaný i v širších souvislostech (mimo řešené území obce) podél Benešovského potoka nelze vést mimo údolní nivu a v patřičné šířce kolem vodního toku.

Oprávnění při správě vodních toků

Zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon, předpis č. 254/2001 Sb.) - HLAVA VI; VODNÍ TOKY:

(§ 49) Oprávnění při správě vodních toků:

(1) Správci vodních toků jsou oprávněni: a) při výkonu svých práv a povinností vstupovat v nezbytném rozsahu na cizí pozemky a stavby, pokud k tomu není třeba povolení podle zvláštních právních předpisů, b) z důvodu péče o koryta vodního toku a v součinnosti s vlastníky pozemků odstraňovat nebo nově vysazovat stromy a keře na pozemcích při něm.

(2) Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku, a to: a) u vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými, nejvýše v šířce do 10 m od břehové čáry, b) u ostatních významných vodních toků jiných než pod písmenem a) nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry, c) u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry

Lokální ÚSES vedený podél Benešovského potoka byl vymezován se znalostí výše uvedené legislativy. Přístup byl uplatněn zejména v urbanizované rekreační oblasti chatových osad, v místech kde se chaty nachází v přímé blízkosti vodního toku, dokonce v záplavovém území, v místech, kde by mohlo docházet ke střetu zájmů. Vymezení ÚSES má snahu se překrývat s prostorem, který je již limitován nějakým jiným způsobem.

Benešovský potok je ve vyhlášce č. 178/2012 Sb. uveden v seznamu významných vodních toků, tedy limitem pro správce vodního toku je hranice 8 m od břehové čáry. Pro potřeby vymezování ÚSES bylo orientačně využito (menší) vzdálenosti 6 m.

PRVKY ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ

RBK 1318 Šiberna – Lutov (0,6 km v řeš. úz.)

Přírodní lesní převážně funkční RBK byl vymezen dle hranic parcel KN, dle druhů pozemků, skutečného stavu využití území, a dle hranic jednotek prostorového členění lesa a dle lesních typů. Do RBK je na území obce vloženo jedno LBC (dodržení návaznosti na vymezení v ÚP Benešov). Délka úseku RBK na území obce Mrač splňuje limit. Vymezení RBK vychází z nadřazené ÚPD.

RBK počítá s vymezením druhé půlky koridoru na druhé straně údolí, na území Benešova. Dnes má RBK v ÚP Benešov v některých úsecích nedostatečnou šířku. Šířka RBK je vymezena tak, aby byla zajištěna funkčnost RBK navzdory existenci izolovaných chatiček, a zároveň tak, aby vlastníci lesa měl umožněn manipulační prostor v organizaci lesa.

LBC 1 Měsíční údolí (0,5 ha v řeš. úz.)

Vložené funkční lesní LBC do RBK 1318. LBC vymezeno z důvodu dodržení návazností na území obce Benešov. LBC je vymezeno dle hranic parcel KN a jejich lomových bodů, LBC je vymezeno tak, aby spolu se svou druhou částí na druhém břehu tvořilo kompaktní celek. LBC zahrnuje pro celek relevantní biotopy.

LOKÁLNÍ ÚROVEŇ**LBC 2 V Důlích (3,3 ha)**

Nově vymezený funkční LBC, vložený do LBK na Benešovském potoce z důvodu dodržení maximálních délkových parametrů LBK.

LBC je vymezeno v prostoru přirozenější údolní nivy Benešovského potoka a na navazujících svazích, v lesním porostu. Část lesního porostu je mapovaným biotopem soustavy Natura 2000 L3.1, do LBK je také zahrnut biotop L2.2. LBK je vymezen dle parcel KN a skutečného stavu využití území.

LBC 5 Údolí Medunského potoka (2,3 ha v řeš. úz.)

Kombinované funkční LBC, vymezené z důvodu zachování návazností na platný ÚSES na území Čerčan. LBC v ÚPD Mrač je pojmenováno stejně jako čerčanské. LBC je vymezeno v minimálním rozsahu podél údolní nivy Medunského potoka tak, aby se jednalo o LBC vložené do LBK. Vymezení LBC zahrnuje mapované biotopy soustavy Natura 2000 L3.1 a L2.2.

LBC je vymezeno dle hranic parcel KN, lesnické typologie a prostorového členění lesa tak, aby navazovalo na svou druhou část na území obce Čerčany.

LBC 7 Bažantnice (0,8 ha v řeš. úz.)

Kombinované funkční LBC, vymezené z důvodu zachování návazností na platný ÚSES na území Čerčan. LBC v ÚPD Mrač je pojmenováno stejně jako čerčanské. LBC je vymezeno v minimálním rozsahu podél údolní nivy Medunského potoka tak, aby se jednalo o LBC vložené do LBK. Vymezení LBC zahrnuje mapované biotopy soustavy Natura 2000 L3.1.

LBC je vymezeno dle hranic parcel KN, reálného stavu porostů a geomorfologie tak, aby navazovalo na svou druhou část na území obce Čerčany.

LBC 9 Sázava (0,7 ha v řeš. úz.)

Vložené nivní LBC do biokoridoru podél Sázavy. V ÚP Čerčan je tento koridor vymezen jako regionální, ač to v nadřazené ÚPD není podloženo, v ZÚR SK se RK nevyskytuje. V ÚPD Poříčí tento RBK také není vymezen. Vymezení LBC vychází z potřeby dodržení návazností na systém ÚSES v platné ÚPD Poříčí a Čerčany, resp. přímo navazuje na vymezený LBC 9 v ÚPD Poříčí, tvoří spolu jeden celek.

LBC je vymezeno dle hranic parcel KN a aktuálního stavu porostů podél řeky. Je vymezeno v ploše bezprostředně navazující na vodní tok Sázavy a ústí Benešovského potoka do Sázavy, zahrnuje stávající přirozenější břehové porosty vodních toků.

LBK 1 LBC D.6 - V Důlích (1,1 km v řeš. úz.)

Kombinovaný LBK; potřeba vymezení koridoru podél Benešovského potoka vychází z platné dokumentace sousedních obcí (Soběhrdy, Čerčany), ale také z kritérií vymezování ÚSES. Na území obce Soběhrdy i Čerčany je vymezený LK podél Benešovského potoka, na území obce Mrač prostřední úsek LBK v předchozí ÚPD chybí. Chybějící návaznost je návrhem LBK 1 doplněna.

ÚP vymezuje koridor podél vodního toku dle hranic parcel KN a skutečného stavu porostů. Biokoridor ve velmi malé míře zasahuje do prostoru zázemí lomu Mrač, nikoliv však do vymezeného dobývacího prostoru. Prakticky celý biokoridor je v chráněném ložiskovém území, stejně jako část sídla Mrač. Pokrytí vymezených biocenter a biokoridorů do ložisek nerostných surovin se vzájemně nevylučuje (viz kapitolu výše). Vymezení LBK podél lomu Mrač je v minimální šíři. LBK je v prostoru u mlýna pod Mračskou tvrzí zúžený (historická zástavba) a proto má v tomto místě sníženou funkčnost.

Pro dodržení maximálních délkových parametrů LBK je do koridoru na Benešovském potoce vloženo LBC 2 V Důlích.

LBK 3 V Důlích – LC 9 Sázava (1,7 v řeš. úz.)

Kombinovaný LBK; potřeba vymezení koridoru podél Benešovského potoka vychází z platné dokumentace sousedních obcí (Soběhrdy, Čerčany), ale také z kritérií vymezování ÚSES. Na území obce Soběhrdy i Čerčany je vymezený LBK podél Benešovského potoka, na území obce Mrač prostřední úsek LBK v předchozí ÚPD chybí. Chybějící návaznost je návrhem LBK 3 doplněna. LBK zahrnuje mapované biotopy soustavy Natura 2000 L2.2.

Biokoridor je vymezen dle hranic parcel KN a jejich lomových bodů, dle druhů pozemku. Přednostně byly zahrnuty pozemky (nebo jejich části) PUPFL, orná půda, TTP, vodní plochy aj., případně druh ostatní. Ojediněle byl vymezen ÚSES na pozemcích zahrad – to v prostoru osady Ztracená stopa tam, kde není možné dosáhnout dostatečné funkční šířky LBK na pozemcích vodního toku, TTP, PUPFL aj. s přírodě bližším způsobem využití. Pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří v LK zahrnuty nejsou. LBK je vymezen dle skutečného stavu využití území, stavu porostů a lesních celků, dále dle lesnické typologie. Při vymezení BK bylo také přihlášeno k vymezenému záplavovému území (všechny kategorie) a legislativním skutečnostem souvisejícím s oprávněním při správě vodních toků (viz výše).

Ve své severní části počítá LBK 3 s platným vymezením LBK na území obce Čerčany.

LBK 4 LBC D.7 - Údolí Medunského potoka (0,2 km v řeš. úz.)

Funkční nivní LBK; potřeba vymezení koridoru podél Benešovského potoka vychází z platné dokumentace sousedních obcí (Soběhrdy, Čerčany). Na území obcí Soběhrdy a Čerčany jsou vymezena LBC D.7 a LBC Údolí Medunského potoka. Chybějící návaznost systému je návrhem LBK 4 doplněna.

LBK je vymezen dle hranic parcel KN a skutečného způsobu využití, LBK zahrnuje mapovaný biotop T1.1.

LBK 6 Údolí Medunského potoka - Bažantnice (0,15 km v řeš. úz.)

Funkční nivní LBK, potřeba vymezení koridoru podél Benešovského potoka vychází z platné dokumentace sousední obce Čerčany. Na území Čerčan jsou vymezena LBC Údolí Medunského potoka a Bažantnice. Chybějící návaznost systému je návrhem LBK 6 doplněna.

LBK je vymezen dle hranic parcel KN a skutečného způsobu využití.

LBK 8 Bažantnice – LC 9 Sázava (0,55 m v řeš. úz.)

Funkční nivní LBK, potřeba vymezení koridoru podél Benešovského potoka vychází z platné dokumentace sousední obce Čerčany. LBK na území Mrače počítá s vymezením části LBK na území obce Čerčany (pravý břeh Medunského potoka). Chybějící návaznost systému je návrhem LBK 8 doplněna. Při ústí do Sázavy, v místě napojení LK na biokoridor podél Sázavy je vymezeno vložné LBC 9 (souvisí s návazností na ÚSES v ÚPD Poříčí n. Sáz., ale také ÚPD Čerčan).

LBK je vymezen dle hranic parcel KN a jejich lomových bodů podél potoka v údolní nivě.

i.7.5 Prostupnost krajiny

Stávající prostupnost krajiny je územním plánem respektována. Prostupnost krajiny je v řešeném území zajištěna sítí účelových cest, které jsou v územním plánu zakresleny spolu s místními komunikacemi jako plochy dopravy silniční (místní a účelové komunikace) - DS2. Tyto komunikace mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Členění komunikací na místní a účelové komunikace je patrné ze schématu dopravy S1.

Další místní a účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán stanovuje závazné podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna a zachována prostupnost v řešeném území. Omezeno je zejména oplocování pozemků ve volné krajině.

i.7.6 Ochrana před povodněmi

Záplavové území Q₁₀₀ je v řešeném území stanoveno pro Sázavu, Benešovský potok a Konopišský potok, včetně aktivních zón záplavového území.

Do stanoveného záplavového území a aktivní zóny záplavového území je navržena pouze část ploch doprava silniční (místní a účelové komunikace) - plocha Z28.

Územní plán nenavrhuje žádná konkrétní protipovodňová opatření. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.

i.7.7 Protierozní ochrana

Výše uvedené prvky ÚSES lze považovat za základní kostru protierozních opatření v krajině. Konkrétní protierozní opatření územní plán nenavrhuje. V případě potřeby lze protierozní opatření realizovat v rámci přípustného využití stanovená pro jednotlivé plochy v kapitole f. (toto se týká zejména zemědělsky obhospodařovaných ploch a pozemků).

Ve východní části řešeného území je podél silnice III/1092 navržena plocha změn v krajině K3 určená pro realizaci zemní hráze sloužící k zadržení přívalových vod a zabránění nátoky do zastavěného území Podmračí.

i.7.8 Rekreace

Územní plán respektuje využívání řešeného území pro různé formy rekreace. Jako stávající plocha rekreace individuální - RI jsou zakresleny stávající stavby a areály ploch individuální rekreace ležící zejména v údolí Benešovského a Konopištského potoka a dále ve vazbě na lesní porosty na severním okraji řešeného území.

Další významnější plochy individuální rekreace jsou navrženy na severním a východním okraji Podmračí. Severní okraj Podmračí je navržen k přestavbě na plochy bydlení prostřednictvím ploch P1, P2, P3, P4 a P5).

V souladu se schváleným zadáním územní plán navrhuje rozšíření stávajících ploch rekreace v prolukách ve stávající zástavbě na severním okraji řešeného území (plochy Z25, Z26 a Z27).

i.7.9 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin

Územní plán respektuje stávající těžený dobývací prostor Mrač - 70303, chráněné ložiskové území Mrač - 02660000 a ložisko nerostných surovin Mrač - 3026600.

Navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby zasahující do předmětného CHLÚ Mrač č.026600000 jsou vymezeny jako podmíněně přípustné a jsou vymezeny převážně v prolukách ve stávající zástavbě tak, aby bylo v maximální možné míře respektováno stávající CHLÚ.

Stávající plochy těžby byly zařazeny dle aktuálního využití do ploch RZV těžba nerostů - stavby a zařízení (GZ) a těžba nerostů - dobývání (GD). Nové plochy pro těžbu nerostných surovin nejsou územním plánem navrhovány.

Sesuvná a poddolovaná území nejsou v řešeném území evidována.

i.8 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně ochrany krajinného rázu

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v souladu se stavem v území.

Zároveň bylo plně respektované členění na plochy s rozdílným způsobem využití stanovené metodickým pokynem MMR "Standard vybraných částí územního plánu".

Z tohoto důvodu není dále uváděno a speciálně odůvodňováno členění a názvosloví jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Zpracování územního plánu v souladu se "Standard vybraných částí územního plánu", je závaznou podmínkou přidělené dotace na zpracování územního plánu poskytnutou MMR.

Podmínky prostorového uspořádání ploch jsou navrženy s ohledem na kvalitu stávající zástavby a její urbanistické struktury. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby.

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou vtěleny do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f. výrokové části. Podmínky se zaměřují zejména na začlenění nové zástavby do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Regulovány jsou výškové hladiny zástavby (stanovením maximálního počtu podlaží či výšek staveb nad terénem), výstavba větrných a fotovoltaických elektráren, nežádoucí druhy staveb. Pro plochy smíšené obytné venkovské a plochy bydlení venkovské je výšková hladina zástavby v zastavitelných plochách navržena na jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Tento návrh je stanoven s ohledem na omezení možných

negativních vlivů na krajinný ráz a dále se zohledněním návrhu zastavitelných ploch převážně v okrajových částech sídla.

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Územní plán stanovuje max. velikost drobných staveb na 40m². Tato velikost byla zvolena s ohledem na nové úpravy ve stavebním zákoně.

U ploch bydlení venkovských uvnitř zastavěného území jsou stanoveny menší minimální velikosti stavebních pozemků vzniklých dělením nebo zcelováním pro výstavbu nových rodinných domů než v zastavitelných plochách. Důvodem pro nižší požadovanou výměru je vůle umožnit zástavbu a dostavby uvnitř zastavěného území, kde se v části případů nachází i menší pozemky dané historickým vývojem sídla.

Stanovení podmíněně přípustného využití vycházelo z konkrétního umístění ploch ve vztahu k dopravním stavbám nebo dalším územním limitům.

V případě, že je pro konkrétní plochu stanoveno podmíněně přípustné využití je možné zástavbu naplňovat až po prokázání naplnění stanovené podmínky (např. posouzení hlukové zátěže z dopravních staveb). Náklady tj. případných požadovaných opatření ke snížení negativních vlivů dopravy vyplývající z posouzení nebudou hrazeny z prostředků správně silniční sítě.

i.9 Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

Z důvodu zajištění realizovatelnosti návrhů dopravní a technické infrastruktury, se zohledněním zákona č.183/2006Sb., v platném znění (ve smyslu § 2 odst. (4) písm. l) a m) za použití § 170 stavebního zákona), navrhuje územní plán tyto záměry jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. Jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy plochy staveb, které nebylo možné realizovat v jiných vhodnějších trasách, se zohledněním požadavků ZÚR SK.

VD-D204 Železniční trať č.220 Praha - Bystřice u Benešova, včetně souvisejících a vyvolaných staveb

i.10 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 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, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektrických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované dle § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona

Územní plán z důvodu naplnění zákonného požadavku vyhodnocení účelného využití zastavěného území prioritně využívá proluk v zastavěném území. Jejich kapacita je ovšem omezená a není tak možné veškeré rozvojové záměry realizovat uvnitř zastavěného území.

Pořizovatel společně s projektantem a určeným zastupitelem byli při svých návrzích vedeni několika omezujícími závažnými faktory, kterými jsou zejména vytvoření urbanistické koncepce zohledňující jednotlivé požadavky, cíle a úkoly územního plánování (ochrana nezastavěného území - zachování návaznosti na zastavěné území bez vzniku neodůvodněných a z hlediska organizace

zemědělského půdního fondu neobhospodařovatelných proluk) a dále snaha o zajištění dostatku nových stavebních pozemků pro zajištění nabídky pro zájemce o výstavbu v obci.

Při vymezení rozsahu návrhových ploch byla zohledněna poloha obce v rozvojové oblasti republikového významu OB1 a v hodnotném krajinném prostředí. V návrhu územního plánu je rovněž zohledněna poloha řešeného území v sousedství s městem Benešov. Díky těmto faktorům lze i nadále očekávat poptávku po nových zastavitelných pozemcích.

Při vymezení rozsahu zastavitelných ploch byl zohledněn i limity využití významně omezující jeho další rozvoj (CHLÚ Mrač, půdy s vyšší třídou ochrany, trasy a ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury).

Odborný odhad potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje a požadavků obce	25 RD
Požadavky vyplývající z polohy obec v rozvojové oblasti republikového významu OB1	10 RD
Požadavky vyplývající z nechtěného soužití	3 RD
Celkem	38 RD
Rezerva-25%	10 RD
Potřeba nových bytových jednotek celkem	48 RD

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy (plochy bydlení venkovské a plochy smíšené obytné venkovské) s předpokládanou maximální kapacitou cca 43 RD, což odpovídá výše uvedené potřebě vymezení nových ploch.

k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

V územním plánu je zajištěna koordinace využití území s ohledem na širší vztahy, zejména zajištěním návaznosti prvků ÚSES a návrhu koridoru dopravní infrastruktury vyplývající ze ZÚR SK (koridor železniční trati CNZ-D204). Tyto návrhy jsou koordinovány se sousedními ÚP.

l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh územního plánu je zpracován na základě zadání schváleného zastupitelstvem obce Mrač.

Byly prověřeny a vymezeny nové zastavitelné plochy a plochy přestavby zejména v prolukách ve stávající zástavbě, případně plochy v návaznosti na zastavěné území.

Využití plochy ležících v kontaktu s limity využití území jsou odpovídajícím způsobem stanoveny jako podmíněně přípustné.

Zohledněny byly i požadavky plynoucí z podmínek dotace přidělené na zpracování ÚP od MMR (zejména zpracování dokumentace v souladu se "Standardem vybraných částí územního plánu" verze 21.10.2019.

Návrh územního plánu respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SK, podrobněji vyhodnocené v kapitole b. tohoto odůvodnění.

Při návrhu územního plánu byly zohledněny a respektovány stávající limity v území. V návrhu územního plánu byly zohledněny platné zákony a metodické pokyny související s územním plánováním. Podrobnější vyhodnocení bylo provedeno v kapitolách c), d), e) a i.1) tohoto odůvodnění.

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci sídla a všechny výše uváděné záměry, podněty či požadavky obce na obsah návrhu byly s touto koncepcí posouzeny a na tomto základě byly do návrhu územního plánu zařazeny.

Členění a obsah textové a grafické části územního plánu je zpracováno v souladu se zákonem č. 183/2006Sb. v platném znění, vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění a schváleným zadáním územního plánu.

Územní plán byl v rozpracovanosti konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Zadání územního plánu bylo splněno.

Po společném jednání byly na základě negativního stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje vypuštěny plochy Z11 (plocha výroby lehké), Z12 (plochy smíšené obytné venkovské a plocha Z21 (plocha výroby lehká).

Po veřejném projednání byly v územním plánu provedeny následující úpravy:

Byla aktualizována hranice zastavěného území, včetně úpravy dokumentace na aktuálním mapovém podkladu. Jako zastavěná byla vyhodnocena původně vymezená zastavitelná plocha Z23, která je kreslena jako stávající plocha SV. Jako zastavěné byly pak vyhodnoceny i pozemky p.č. st.853, 1419/47, st. 335 a 1419/25 zakreslená jako stávající plochy BV.

Na základě vydaných správních rozhodnutí byla zakreslena jako návrh nová zastavitelná plocha Z31 s využitím RI v lokalitě na Babě.

Na základě podnětu určeného zastupitele byla doplněna plocha přestavby P8 s využitím plochy OV, s předpokládaným záměrem realizace dvou objektů dětských skupin.

Bylo upraveno vyhodnocení souladu ÚP s nadřazenou PÚR ČR a ZÚR SK. Z nadřazené ZÚR SK byl zpracován návrh koridoru železniční dopravy CNZ-D204 a dále byla upravena trasa RBK 1318 dle platného znění ZÚR SK.

Na základě pokynů pro úpravu návrhu byla doplněna podmínka prověření plochy Z16 územní studie, včetně stanovení odpovídající lhůty pro její pořízení.

Byla upravena vzdálenost 50m od okraje lesa na vzdálenost 30m od okraje lesa.

Byly upraveny podmínky pro umístování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů v souladu s platným zněním §18 ods.5 zákona č.183/2006Sb.

Bylo upraveno vyhodnocení záborů ZPF dle aktuálního rozsahu ploch se zohledněním provedené aktualizace vymezení zastavěného území.

m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V rámci prací na návrhu územního plánu nebyly zjištěny žádné skutečnosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

n.1 Zemědělský půdní fond

Návrh územního plánu předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Celkový předpokládaný zábor zemědělských půd návrhem územního plánu je 8,80 ha.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny ze 0,51 % půdami I. třídy ochrany, z 57,47 % půdami II. třídy ochrany, z 0 % půdami III. třídy ochrany, z 35,34 % půdami se IV. třídou ochrany a z 6,68 % půdami s V. třídou ochrany.

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny investice provedené za účelem zúrodnění ploch ZPF.

U plochy K1 není provedeno vyhodnocení záborů ZPF, neboť je změnou navržena jako součást ploch ZPF a nevyvolá tak zábor ZPF.

U ploch P7, Z22 a Z30 nedojde k záboru ploch ZPF, neboť jsou navrženy na pozemcích vedených v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, případně zastavěná plocha.

U plochy Z31, která leží z větší části na půdách s II. třídou ochrany ZPF byla vydána pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení. Plocha je zakreslena tak, aby vydaná povolení respektovala a nebyla s nimi v rozporu.

Plocha přestavby P8, navržená na půdách s II. třídou ochrany ZPF, leží uvnitř zastavěného území. Jedná se o plochu ve vlastnictví obce Mrač navrženou pro realizaci občanské vybavenosti ve veřejném zájmu, kdy veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Záměrem obce je zde vybudování objektů pro dvě dětské skupiny.

Před opakovaným veřejným projednáním došlo k aktualizaci zastavěného území a přepočtu předpokládaných záborů půdního fondu. Jako zastavěné byla vyhodnocena původně navržená plocha Z23 a dále část plochy P5.

V řešeném území je navržen rozvoj na částech půd, které jsou zařazeny do I. nebo II. třídy ochrany. Tento fakt je dán zejména skutečností, že je zastavěné území v přímém kontaktu s půdami vyšší třídy ochrany a nelze se tak těmto záborům zcela vyhnout. Konkrétní zdůvodnění návrhu zastavitelných ploch, včetně vyhodnocení ve vztahu k veřejnému zájmu převažujícím nad zájmem ochrany ZPF je uvedeno pro každou plochu samostatně v kapitole i.3 odůvodnění územního plánu.

U většiny navržených ploch na I. a II. třídách ochrany byly tyto plochy odňaty ke stejnému využití i v původním územním plánu Mrač v rozsahu cca 4,70 ha.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy 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. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z2	BV	0,2452				0,2452						
Z3	BV	0,2484				0,2484						
Z4	BV	0,2427		0,0148		0,2279						
Z5	BV	0,2598		0,2598								0,2598
Z6	BV	0,2395				0,2395						
Z9	BV	0,5308		0,5308								0,5308
Z13	BV	0,4629				0,4629						
Z14	BV	0,0796		0,0737		0,0059						0,0737
Z15	BV	0,2726				0,1526	0,1200					
Z16	BV	0,4821				0,0135	0,4686					
Z17	BV	0,1685				0,1685						
Z19	BV	0,1489				0,1489						
P1	BV	0,0709		0,0709								0,0709
P2	BV	0,0445		0,0445								0,0445
P3	BV	0,5091		0,5091								0,5091
P4	BV	0,4495		0,4495								0,4495
P5	BV	1,0543		1,0543								1,0543
P6	BV	0,0518		0,0376		0,0142						0,0376
Σ	BV	5,5611	0,0000	3,0450	0,0000	1,9275	0,5886					3,0302
Z1	SV	0,2431				0,2431						
Z7	SV	0,1041		0,1041								0,1041
Z8	SV	0,7094		0,6682		0,0412						0,6682
Z10	SV	0,4273		0,4232		0,0041						0,2676
Σ	SV	1,4839		1,1955	0,0000	0,2884	0,0000					1,0399
Z20	ZZ	0,1569				0,1569						
Σ	ZZ	0,1569	0,0000	0,0000	0,0000	0,1569	0,0000					
Z25	RI	0,1893		0,1893								0,1893
Z26	RI	0,1708				0,1708						
Z27	RI	0,5120				0,5120						

Z31	RI	0,4703		0,4377		0,0326		0,4703
Σ	RI	1,3424	0,0000	0,6270	0,0000	0,7154	0,0000	0,6270
Z18	DS2	0,0219				0,0219		
Z24	DS2	0,0449	0,0449					
Z28	DS2	0,0091		0,0091				0,0091
Σ	DS2	0,0759	0,0449	0,0091	0,0000	0,0219	0,0000	0,0091
K3	WX	0,0466		0,0444		0,0022		
Σ	WX	0,0466	0,0000	0,0444	0,0000	0,0022	0,0000	0,0000
P8	OV	0,1406		0,1406				
Σ	OV	0,1406	0,0000	0,1406	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
$\Sigma\Sigma$		8,8074	0,0449	5,0616	0,0000	3,1123	0,5886	4,7062

Tab. 6 – Tabulka záborů ZPF

n.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Návrhem územního plánu dojde k záboru ploch PUPFL v rozsahu 0,7639 ha. Vyhodnocení záboru ve vztahu k jednotlivým navrženým plochám je provedeno níže. Odůvodnění návrhů jednotlivých ploch je pak uvedeno v kapitolách i.3 a i.7 odůvodnění územního plánu.

Označení plochy	druh plochy s rozdílným způsobem využití	zábor PUPFL (ha)
K2	ZP	0,4289 ha
Z24	DS2	0,0215 ha
Z28	DS2	0,1092 ha
Z29	DS2	0,2043 ha

o. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

1. Victor Haetchi – písemnost ze dne 5. 3. 2022

Citace: „Námítka proti Z18. Návrh změny území: Návrh plochy RZV doprava silniční (místní a účelové komunikace) Z18 zajišťující údajně dopravní obsluhu plochy Z17 (plocha Z17 bude mít příjezd z boku pozemku, kde momentální příjezdová cesta končí) k plochám K1 se najíždí z jiných částí jiných pozemků, na plochy K1 není možno najet z nynější příjezdové cesty, jelikož cesta u pozemku Z17 strmě končí.

Důrazně nesouhlasím s další stavbou silnice na Pozemku Z17 a prodloužením cesty pomocí změny Z18.

Změna Z18 není pro pozemek Z17 vůbec potřeba a je zcela nepodstatná, jelikož příjezd k pozemku 177/2 je řešen po komunikaci 169/4 přímo k hranici pozemku.

Pozemek 177/2 pokračuje až dolů pod nynější komunikaci, tudíž by mi navrhovaná změna Z18 rozdělila pozemek na 2 části.

S Pokorou vás žádám o zařazení zbytku parcely 177/2 do Z17 a ucelit tak pozemek k možnosti oplocení.

Případně o zařazení zbytku parcely 177/2 do sekce ZZ zeleň - zahrady a sady kde je možnost oplocení pozemku.

Jelikož zrovna ve spodní části pozemku rostou náletové dřeviny, které již teď pravidelně sekám a mám zde do budoucna v plánu udělat zahrádku na květiny. Kterou bych samozřejmě rád oplotil uceleně se zbytkem pozemku“.

Návrh na rozhodnutí: Uplatněné námitce na vypuštění plochy Z18 (dopravní infrastruktura) ani na její zařazení do jiných ploch se nevyhovuje. Vyhověno je možnosti oplocení zbytku p.p.č. 177/2.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv konstatují, že zastavitelná plocha Z17 určená pro umístění 1 RD byla do návrhu územního plánu zpracovatelem zařazena po dohodě s určeným zastupitelem a s pořizovatelem územního plánu z důvodu umožnění výstavby na pozemku vlastníka, poté co bylo ověřeno, že tento návrh respektuje zásady, úkoly a cíle územního plánování – navazuje na stávající zástavbu a neovlivní krajinný ráz a charakter zástavby v obci. Napojení plochy je navrženo prodloužením stávající komunikace (plocha Z18), přičemž je nezbytné uvést, že se nejedná o návrh stavby silnice na Pozemku Z17, jak uvádí pisatel námítky a zároveň je třeba konstatovat, že bez odpovídajícího dopravního napojení, by nebyla zajištěna dopravní obslužnost pozemku v zastavitelné ploše Z17. V případě ploch Z17 a Z18 se jedná o dvě samostatně vymezené plochy – jednu určenou k výstavbě RD a druhou určenou pro umístění dopravní infrastruktury, což je patrné jak z textové, tak i z grafické části dokumentace. Jedná se o koncepční návrh, který do budoucna umožní přístup dále směrem na plochu K1 zařazenou v územním plánu do ploch změn v krajině. Požadavek na zajištění prostupnosti území je požadavkem vycházejícím jak z platného stavebního zákona, tak i z priorit územního plánování vymezených v nadřazených územně plánovacích dokumentacích. K požadavku na zařazení zbytku parcely p.p.č. 177/2 do zahrad a sadů z důvodu možnosti jeho oplocení, uvádíme, že tato část pozemku je součástí ploch AT trvalé kultury, jejímž hlavním využitím jsou plochy zemědělského půdního fondu (sady a zahrady) a jejich oplocení je přípustné – tedy požadavku na možnost oplocení zbytku parcely je územním plánem vyhověno.

2. Vladimíra Oralová – písemnost ze dne 10. 4. 2022

Citace: „Věc: Námitka k územnímu plánu obce Mrač. Na základě veřejného projednávání územního plánu obce Mrač dne 5. 4. 2022 podávám námitku na požadavky vlastníků a následně případné zařazení pozemků p. č. 1042/33, 1042/36 a 1042/41 až 1042/45 (Na Babě) do ploch individuální rekreace.“

Důvodem pro výše uvedenou námitku je dlouhodobě velice špatná hydrogeologická situace v této lokalitě. Takže zřízení nových studní (vrtů) by tuto situaci ještě více zhoršilo.

Výše uvedené pozemky se nachází v bezprostřední blízkosti mého pozemku p. č. 1087/13 a st. p. 315, který užívám k trvalému bydlení již od roku 2007. Jediným zdrojem pitné a užitkové vody pro celou domácnost je pouze vlastní studna využívající povrchový pramen. Dle sdělení obecního úřadu nelze do této lokality zajistit vodovodní řad.“

Návrh na rozhodnutí: Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem územního plánu konstatují, že ve smyslu ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou vlastníci pozemků nebo staveb dotčených návrhem řešení proti návrhu územního plánu podat námitky. S ohledem na skutečnost, že návrh územního plánování projednáváný ve veřejném projednání podle § 52 odst. 1 stavebního zákona pisatelem uváděné pozemky p.č. 1042/33, 1042/36, 1042/41 a 1042/45 měl z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití zařazené v plochách zemědělských (AP), nikoliv v plochách individuální rekreace, nebylo podání uplatněné námitky důvodné. Ostatně jak vyplývá z textu uváděného pisatelem, námitka není směřována ve smyslu ust. § 52 odst. 2 proti návrhu územního plánu, ale proti požadavkům jiných vlastníků na zařazení jejich pozemků do ploch rekreace. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem bude v případě zařazení těchto pozemků do ploch rekreace vycházet z právní stavu známého v době zpracování pokynů pro úpravu návrhu územního plánu k opakovanému veřejnému projednání.

3. Dana Jůzová – písemnost ze dne 11. 4. 2022

Citace: „Námitka k návrhu územního plánu po veřejném projednání. Dne 6. 12. 2019 jsem při přípravě nového územního plánu žádala o možnost oddělení zahrady pro stavbu jednoho rodinného domu na pozemku parcelní číslo 929/2 v zastavěném katastru obce Mrač o výměře 600 m².“

V kapitole „Podmínky prostorového uspořádání je nyní uvedena minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům vzniklý dělením 650 m².“

Proti tomuto návrhu podávám námitku a znovu žádám o možnost oddělení části zahrady na stavební pozemek o výměře 600 m².“

Návrh na rozhodnutí: Námitce na oddělení zahrady pro stavbu rodinného domu se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv konstatují, že územní plán není nástrojem pro „oddělování“ pozemků. Nahlédnutím na katastru nemovitostí bylo ověřeno, že p.p.č. 929/2 v k.ú. Mrač má celkovou výměru 1500 m². V územním plánu je tato parcela nacházející se uvnitř zastavěného území z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití vedena jako plochy bydlení venkovské BV – stav, a výstavba RD je v souladu s hlavním využitím s tím, že je třeba naplnit podmínky prostorového uspořádání, které stanoví, že minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklý dělením nebo zcelování je 650 m², což znamená, že výstavba RD na výše uvedeném pozemku je možná po naplnění této podmínky prostorového uspořádání, možná. Pro úplnost uvádíme, že výměra 650m² byla v územním plánu stanovena s ohledem na aktuální trendy v obytné zástavbě, kdy jsou preferovány převážně jednopodlažní stavby (bez podsklepení a podkroví) a je tedy více využívána zastavěnost pozemku stavbou. Vzhledem k tomu, že je na pozemku nutné zajistit kromě hlavní stavby (případně i staveb vedlejších – např. garáž, kolna, zahradní domek, atd.) i plochy a prostory zajišťující odstavování vozidel a dále pak prostory pro retenci vod a další související stavby a zařízení technické infrastruktury, považujeme stanovenou výměru za minimální. Není tedy vhodné a ani účelné dále zahušťovat zástavbu uvnitř zastavěného území.

4. Zdeněk Havrlik, právně zastoupen JUDr. Rudolfem Leškou, advokátem – písemnost ze dne 12. 4. 2022

Citace: „Věc: Námitky k návrhu územního plánu obce Mrač. Vážení, v právním zastoupení pana Zdeňka Havrlika, bytem Cílkova 642, 142 00 Praha 4 (dále jen „vlastník“) jako výlučného vlastníka dále vymezených pozemků: pozemek parc. č. st. 91, jehož součástí je stavba č.p. 46, pozemku

parc. č. st. 783, jehož součástí je stavba č.p. 191, pozemku parc. č. 1203/2, pozemku parc. č. 1203/8 a pozemku parc. č. 1205/3, vše v k.ú. Mrač (společně dále jen „pozemky“) tímto podávám námítky k návrhu Územního plánu obce Mrač zveřejněného dne 7.6.2021 OÚ Mrač pod č.j. MR/246/2021 (dále jen „Návrh územního plánu“) dle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“). Správnímu orgánu je současně dokládána přílohou plná moc.

Znění námitek a jejich odůvodnění:

Těmito námítkami je napadáno nerespektování hmotněprávních předpisů a zásad pro tvorbu Návrhu územního plánu a pro činnost správních orgánů, nedodržení procesního postupu ohledně územního plánování, změna v označení ploch, charakteristice této plochy, určení využití pozemků a zejména také porušení slibu a dlouhodobých plánů ze strany pořizovatele v Návrhu územního plánu.

Návrh územního plánu i přes některé změny stále odporuje předpisům a dlouhodobým plánům na udržitelnost území. Návrh na vymezení komunikace v návrhu územního plánu je důvodný, neboť zejména pozemek parc. č. 1203/7, k.ú. je zcela bez přístupové komunikace. Tímto je porušeno zejména tvrzení pořizovatele, že prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest a že cestní síť územním plánem má být stabilizována.

Aktuální parcelování pozemků u Hasičské Zbrojnice neodpovídá požadavku na zřízení komunikace k pozemku 1202/2, neboť pozemek parc. č. 2678 není dostatečně široký a sjízdný.

Navíc byla provedena neprojednaná a neschválená změna územního plánu. Změna se týká plánované cesty mezi hasičskou zbrojnicí a stavebním pozemkem parc. č. 46, k.ú. Mrač, kdy tato cesta najednou není připojena ke stávající komunikaci. Je třeba důrazně upozornit na to, že u účelově vytvořeného pozemku obcí parc. č. 2678, k.ú. Mrač nesouhlasí především jeho šířka, kde v územním plánu je plánováno 7,2 m, přičemž ve skutečnosti má pozemek parc. č. 2678, k.ú. Mrač v šíři přibližně 4 metry a značnou terénní nerovnost, která se rozhodně nedá považovat za cestu.

Je evidentní, že obec se účelově snaží rozšířit hasičskou zbrojnicí, resp. vybudovat přístavbu hasičské zbrojnice na pozemku parc. č. st. 22/1, k.ú. Mrač a přitom nerespektuje žádné zásady platné pro územní plánování a územní rozvoj. Nutno podotknout, že stavební povolení ohledně shora uvedené stavby bylo zastaveno v důsledku nemožnosti realizovat stavbu (není zdokumentovaná elektrická ani vodovodní přípojka a stavba zasahuje do věcného břemena – práva chůze a jízdy). Z důvodu nerealizovatelnosti by měla obec / pořizovatel ustoupit od plánů pro výstavbu takové přístavby a vrátit se zpět k původním plánům a smyslu při stabilizování cestní sítě v obci.

Návrh územního plánu absolutně nerespektuje terénní nerovnosti a skutečný stav nemovitostí v reálu ani podle zápisu v katastru nemovitostí. Rovněž není brán ohled ani respekt na omezení vlastnického práva – věcné břemeno chůze a jízdy na pozemku parc. č. st. 22/1, k.ú. Mrač.

Touto snahou dochází zejména k porušení pravidel stanovených v ust. 18 a § 19 stavebního zákona, k porušení zásad činností správních orgánů (které se dle § 177 správního řádu uplatní i pro řízení o územním plánu) stanovených v ust. § 2 až § 8 správního řádu, jmenovitě zejména zásady legitimního očekávání, zásady zákonnosti, zásady ochrany veřejného zájmu a zásady ochrany nabytých práv.

Návrh územního plánu, zdůvodnění změn ani ústní projednání nevyřešilo otázku náhlého odklonu od územního plánu vydaného v roce 1998, kdy byla plánovaná cesta skládající z více pozemků a propojující komunikaci na pozemku parc. č. 2612, k.ú. Mrač a komunikaci na pozemku obce parc. č. 1202/5, k.ú. Mrač, přičemž na části shora uvedeného pozemku parc. č. 1202/2, k.ú. Mrač byla cesta označena jako jednotlivými díly A (st. p. č. 22/1), B (st. p. č. 22/1), C (p. č. 91), G (p. č. 1202/2), jak vyplývá a je zakresleno v notářském zápisu NZ 587/83.

Současně je nutné odmítnout, že dříve podané námítky s datem 21. 7. 2021 by měly být vyhodnoceny jen jako připomínky. Každý vlastník má právo podat námítky, a to nejpozději do (nikoli jen následně) 7 dnů od veřejného projednání návrhu územního plánu. Je proto nezbytné opětovně vyzvat k důkladnému prostudování všech námitek a přistoupit k řádnému zdůvodnění každé uvedené námítky, resp. k řádnému vypořádání se se všemi námítkami, zejména námítkami proti zrušení komunikace na p.p.č. 1202/5 v k.ú. Mrač.

Ze shora uvedeného důvodu jsou opětovně přiloženy námítky ze dne 21. 7. 2021, neboť na každé uvedené námítce trvám a neboť se s nimi příslušné orgány vůbec, resp. řádně nevypořádaly. Znění námitek, které nebyly vypořádány, jsou přiloženy v příloze.

Přijetím Návrhu územního plánu bez zohlednění námitek dochází k nerespektování cíle územního plánování dle ust. § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona, neboť cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území

soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Přijetím Návrhu územního plánu budou tyto zásady doslova pošlapány. V procesu územního plánování se mají zvažovat zájmy soukromé a veřejné, přičemž výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění těch důležitějších zájmů, to vše při zachování předvidané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Musí jít o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem. Návrh územního plánu (ani předchozí změny) však nijak neodůvodňují takový postup a odklonění od dřívějších plánů na vybudování cesty, zejména není řešeno, jakému zájmu by mělo budování cesty ustoupit.

Pokud tedy dojde k přijetí Návrhu územního plánu bez shora popsané dávno plánované cesty v plném rozsahu, a naopak dojde ke stavbě přístavby hasičské zbrojnice, nelze mluvit o naplnění cílů územního rozvoje, ale spíše o omezení, když nevybudováním příslušné cesty vlastník pozemku, z kterého byla část vyčleněna za účelem budování cesty, i vlastník nepřístupných, resp. těžko přístupných nemovitostí z veřejné komunikace, budou tímto postupem ochuzeni.

Přijetím Návrhu územního plánu bez předmětné cesty a s cílem vybudovat přístřešek hasičské zbrojnice by se orgány odpovědné za územní plánování dopustily nepřipustného svévolného výkonu práva při rozhodování a zneužily by tím své postavení orgánů veřejné moci. Takovému postupu právní stát a správní soudnictví ochranu neposkytuje.

Ke všem předchozím námitkám vlastníků tedy podává námitku proti obsahu Návrhu územního plánu a postupu týkajícího se Návrhu územního plánu s odůvodněním výše a současně žádá, aby územní plán obce Mrač byl upraven tak, že bude opět počítáno s cestou jako veřejnou komunikací dle původního územního plánu platného od roku 1998, tedy s cestou vyznačenou v notářském zápise NZ 587/83, bez jakéhokoliv dalšího omezení vlastnického práva a zejména užívacího práva.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněné námitky na vymezení návrhu komunikace v územním plánu se nevyhovuje s tím, že její vybudování je v případě potřeby a zájmu vlastníka v rámci regulativů ploch s rozdílným způsobem využití možné.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv konstatují, že zcela zásadně nesouhlasí s obecným tvrzením pisatele o nerespektování hmotněprávních předpisů a zásad pro tvorbu návrhu územního plánu a pro činnost správních orgánů ani s údajným nedodržením procesního postupu při pořizování. Jsme přesvědčeni, že návrh územního plánu, tak jak byl zpracován a odůvodněn je věcně i právně správný a je v souladu jak se stavebním zákonem, tak i s dalšími zvláštními právními předpisy. Na svém původním tvrzení uvedeném ve vypořádání připomínky po společném jednání – tedy, že pozemky ve vlastnictví pana Havlíka jsou přístupné z veřejného prostranství, nadále setrváváme, stejně tak jako na skutečnosti, že pro vymezení návrhu komunikace, kterého se pisatel domáhá, není právní nárok. Zároveň neexistuje žádný legitimní důvod a vůbec už ne ve veřejném zájmu, kvůli kterému by měla být tato komunikace v územním plánu navržena. Obec jako řádný hospodář zodpovídá za to, jakým způsobem vynakládá veřejné prostředky a s ohledem na nepotřebnost komunikace v území, které je dopravně obslužitelné ze stávajících komunikací, nechce a nemůže budovat komunikaci, pro kterou není žádný důvod. Jedná se tedy o naplnění jednoho z cílů územního plánování - nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem vlastníka a zájmem veřejným, který v tomto případě na vybudování komunikace neshledáváme. Pisatel jako důvod rozporu s předpisy uvádí, že nenavržením předmětné komunikace je porušeno zejména tvrzení pořizovatele, že prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest a cestní síť je územním plánem stabilizována. Pisatelem uváděné pozemkové parcely včetně těch stavebních se však nachází v zastavěném území obce, nikoliv ve volné krajině. Text, který pisatel uvádí ve prospěch vymezení návrhu komunikace tak není příléhající a ve prospěch vymezení návrhu požadované komunikace nesvědčí. Připouštíme, že územně plánovací dokumentace ÚPN SÚ Mrač ve znění jejich změn platná v době vypořádávání námítky, mohla obsahovat zákresy komunikací v lokalitách pro zástavbu, nicméně podle nové legislativy, podle které je nový územní plán pořizován a podle praktických zkušeností se od této praxe ustoupilo, neboť přílišná předurčenost územně plánovací dokumentace sebou přinášela časté požadavky na změny. O tom, kde a za jakých podmínek je možné vybudovat komunikaci, její umístění je v rámci ploch s rozdílným způsobem přípustné rozhoduje stavební úřad v územním, popřípadě stavebním řízení.

Pro úplnost pak uvádíme, že není zcela zřejmé, co má pisatel na mysli, když uvádí, že byla provedena neprojednaná a neschválená změna územního plánu. Z textu uváděného pisatelem není zřejmé, o jakou změnu se jedná a z tohoto důvodu nelze jeho tvrzení řádně vypořádat. Lze uvést pouze to, že ať se jedná o územní plán či jeho změny, jsou tyto ve

smyslu stavebního zákona vždy projednávány a následně vydávány opatřením obecné povahy. Dále uvádíme, že územní plán z hlediska jeho zpracování nad podkladem katastrální mapy a vydáním v měřítku 1 : 5 000, nemůže respektovat terénní nerovnosti, a není to ani jeho účelem, protože územní plán řeší plochy, nikoliv jednotlivé parcely. Nicméně opakovaně konstatujeme, že veškeré pozemky vlastníka jsou dopravně přípustné z veřejných prostranství a jeho vlastnické právo není návrhem územního plánu žádným způsobem omezeno. V případě jeho zájmu je vybudování předmětné komunikace, podle regulativů uvedených v plochách s rozdílným způsobem využití, možné. Na závěr s odkazem na ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona, citujeme: „Do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.“...uvádíme, že k návrhu územního plánu projednávaném v rámci společného jednání bylo skutečně možné uplatnit toliko připomínky, nikoliv námítky.

Jsme přesvědčeni, že pořizovatel při dodržení veškerých právních předpisů na úseku územního plánování v rámci tvorby územního plánu naplnil právo obce na samosprávu zaručené Ústavou České republiky v čl. 8. ve smyslu judikatury nejvyšších soudů, kterou bylo v minulosti již vícekrát potvrzeno, že právo obce na samosprávu inherentně obsahuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012 sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73).

5. Ing. Jiří Stegura, právně zastoupen JUDr. Rudolfem Leškou, advokátem – písemnost ze dne 12. 4. 2022

Citace: Námítky k návrhu územního plánu obce Mrač. Vážení, v právním zastoupení pana Ing. Jiřího Stegury, bytem Mrač 196, PSČ: 257 21 (dále jen „vlastník“) jako výlučného vlastníka dále vymezeného pozemku: pozemek parc. č. 1203/7, k.ú. Mrač (dále jen „pozemek“) tímto podávám námítky k návrhu Územního plánu obce Mrač zveřejněného dne 7.6.2021 OÚ Mrač pod č.j. MR/246/2021 a projednávaného dne 5.4.2022 (dále jen „Návrh územního plánu“) dle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“).

Správnímu orgánu je současně dokládána přílohou plná moc.

Znění námitek a jejich odůvodnění:

Těmito námítkami je napadáno nerespektování hmotněprávních předpisů a zásad pro tvorbu Návrhu územního plánu a pro činnost správních orgánů, nedodržení procesního postupu ohledně územního plánování, změna v označení ploch, charakteristice této plochy, určení využití pozemků a zejména také porušení slibu a dlouhodobých plánů ze strany pořizovatele v Návrhu územního plánu ohledně dále označené části „C“ (původně části p. č. 91) aktuálně pozemku parc. č. 2680, k.ú. Mrač, obec Mrač jako plochy BV – bydlení venkovské.

Dle územního plánu vydaného v roce 1998 byla plánovaná cesta skládající z více pozemků a propojující komunikaci na pozemku parc. č. 2612, k.ú. Mrač a komunikaci na pozemku obce parc. č. 1202/5, k.ú. Mrač, přičemž na části shora uvedeného pozemku parc. č. 1202/2, k.ú. Mrač byla cesta označena jako jednotlivými díly A (st. p. č. 22/1), B (st. p. č. 22/1), C (p. č. 91), G (p. č. 1202/2), jak vyplývá a je zakresleno v notářském zápisu NZ 587/83 (dále jen „cesta“), který je přílohou těchto námitek. Změnou územního plánu v roce 2016 došlo k částečné změně využití území na plochu veřejného prostranství – veřejná zeleň. Současný návrh územního plánu i přes několikaleté plány obce Mrač a sliby na vybudování cesty ovšem s cestou vůbec nepočítá.

Výše uvedené však neodpovídá deklarovanému způsobu využití, odporuje dlouhodobému záměru, resp. slibu obce, čímž dochází k porušení právních předpisů a zásad. Odstraněním dlouho plánované cesty došlo zejména k porušení pravidel stanovených v ust. 18 a § 19 stavebního zákona, k porušení zásad činností správních orgánů (které se dle § 177 správního řádu uplatní i pro řízení o územním plánu) stanovených v ust. § 2 až § 8 správního řádu, jmenovitě zejména zásady legitimního očekávání, zásady zákonnosti, zásady ochrany veřejného zájmu a zásady ochrany nabytých práv.

Výše zmíněným Notářským zápisem N 582/83, NZ 587/83 byla část pozemku parc. č. st. 91, k.ú. Mrač o velikosti 6 m2 vyčleněna a sloučena s pozemkem parc. č. 1202/5 jako díl „C“ právě za účelem vybudování cesty, a to mj. s příslibem obce, že pozemek parc. č. 1203/7, k.ú. Mrač bude přístupný ze samostatné cesty.

Skutečnost, že nyní již cesta není vedena v Návrhu územního plánu je v rozporu s předpokládaným způsobem využití pozemků, neboť zejména pozemek parc. č. 1203/7, k.ú. Mrač zůstane zcela bez přístupové cesty a ocitne se tak bez dostatečného spojení s veřejnou cestou.

Je nutno zopakovat, že výše uvedeným došlo k porušení příslušných právních předpisů, zejména k nerespektování cíle územního plánování dle ust. § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona, neboť *cílem*

územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Přijetím Návrhu územního plánu budou tyto zásady doslova pošlapány. V procesu územního plánování se mají zvažovat zájmy soukromé a veřejné, přičemž výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění těch důležitějších zájmů, to vše při zachování předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Musí jít o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem. Návrh územního plánu (ani předchozí změny) však nijak neodůvodňují takový postup a odklonění od dřívějších plánů na vybudování cesty, zejména není řešeno, jakému zájmu by mělo budování cesty ustoupit. Pokud tedy dojde k přijetí Návrhu územního plánu bez shora popsané dávno plánované cesty, nelze mluvit o naplnění cílů územního rozvoje, ale spíše o omezení, když nevybudováním příslušné cesty vlastník pozemku, z kterého byla část vyčleněna za účelem budování cesty, i vlastník nepřístupných, resp. těžko přístupných nemovitostí z veřejné komunikace, budou tímto postupem ochuzeni.

Rovněž by výše uvedeným došlo k nerespektování dalších zásad územního plánování dle § 18 a násl. stavebního zákona, k nedodržení postupu dle stavebního zákona a k porušení základních zásad stanovených ve správním řádu. Pokud by došlo k přijetí Návrhu územního plánu s vynecháním plánované cesty s užitím předmětného dílu „C“, bude původnímu vlastníkov i vlastníkům blízkých pozemků způsobena újma (škoda). V této souvislosti je nutné odkázat na Listinu základních práv a svobod stanovující, že nucené omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Jen zákon tedy může stanovit, za jakých podmínek může být vlastník omezen ve výkonu svého vlastnického práva – zejména se musí jednat o důvod, který je ve veřejném zájmu a stanoven na základě zákona a především – vlastníkov musí být dána příslušná náhrada za jakékoliv omezení jakéhokoliv práva, které společně a nerozdílně tvoří vlastnické právo.

V Návrhu na územní plán není jakýkoliv odkaz na veřejný zájem. Žádný zákon nestanoví oprávnění, aby orgány územního plánování mohly svým návrhem takto zasahovat do základních práv vlastníka, tedy zejména do práva věc držet (*ius possidendi*), právo věc užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*) a právo s věcí nakládat (*ius disponendi*). Jednání orgánů územního plánování a jejich odpovědnost za Návrh územního plánu je v rozporu s právním řádem České republiky, představuje neospravedlnitelný exces při výkonu veřejné moci, který se ani omylem nemůže schovat pod pojem správního uvážení. Naopak je možné jej považovat za diskriminační. Ochrana před diskriminací je přitom jedním ze základních práv, které je upraveno evropským právem a nelze jej ani na národní úrovni nijak zanedbávat.

Mezi hlavní a zcela zásadní úkoly územního plánování patří následující úkoly, které ovšem nebyly ze strany orgánů územního plánování respektovány, a to prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Pokud Návrh územního plánu nepočítá s plánovanou cestou, svědčí takový přístup o absolutním nerespektování shora vyjmenovaných úkolů a o naprostém nezájmu postupovat v souladu se zákonem, jakož i o pochybeních ze strany pořizovatele i zpracovatele Návrhu územního plánu.

Orgány územního plánování jsou podle § 2 odst. 3 správního řádu povinny šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost orgánů územního plánování v jednotlivém případě dotýká, a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Odmítnutím cesty nejenže orgány územního plánování nešetří práva a oprávněné zájmy dotčených osob, ale také zasahují v naprosto neodůvodnitelném rozsahu do práv vlastníků pozemků. Orgány územního plánování se vydáním Návrhu územního plánu snaží uplatňovat výkon státní moci, který je naprosto v rozporu se základními ústavními principy České republiky, když překračují mez stanovenou zákonem a snaží se ji vykonávat způsobem, který zákon nestanoví. Vedle toho dochází také k porušení práv zaručeným komunitárním právem Evropské unie a k jednání, které je v naprostém rozporu se zásadami stanovenými příslušnými orgány Evropského společenství pro rozvoj území.

Je povinností orgánů územního plánování postupovat podle právního řádu a respektovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Pokud tyto orgány chtějí poměřovat veřejné a soukromé zájmy, které se někdy mohou dostat do kolize, musí jednoznačně stanovit konkrétní veřejný zájem a stanovit jeho účel, racionálně v souladu s českým právním řádem odůvodnit stanovený veřejný zájem a jeho účel a tento poměřit se soukromými zájmy. K takovému postupu, vyjádření ani debatě však nedošlo.

Výklad Návrhu územního plánu, který by opodstatňoval či odůvodňoval odstranění cesty nebyl do dnešního dne nikde poskytnut.

Vlastník pozemků je proto připraven učinit další právní kroky k ochraně vlastnického práva a svých zájmů, například podat žalobu na zrušení opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydává, vymáhat náhradu škody za změnu území analogicky dle § 102 stavebního zákona anebo podle obecných právních předpisů na náhradu škody, včetně ušlého zisku, tj. rozdílu, o který v důsledku odstranění plánované cesty a tedy přístupu na část svých pozemků přijde, včetně náhrady škody za užití pozemků jako komunikace. Do požadavku na náhradu škody lze rovněž zahrnout náhradu škody, která vznikla v důsledku zmařené investice, tedy požadavek na náhradu již vynaložených investic, které v důsledku nevybudování cesty budou nenávratně zmařeny.

V neposlední řadě se vlastník pozemků nevzdává práva požadovat náhradu škody podle § 19 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu při výkonu veřejné moci, ve znění pozdějších předpisů, která byla způsobena při výkonu veřejné (státní) správy nezákonným rozhodnutím anebo nesprávným úředním postupem.

Ke všem předchozím námitkám vlastník tedy podává námitku proti obsahu Návrhu územního plánu a postupu týkajícího se Návrhu územního plánu s odůvodněním výše a současně žádá, aby územní plán obce Mrač byl upraven tak, že bude opět počítáno s cestou jako veřejnou komunikací dle původního územního plánu platného od roku 1998, tedy s cestou vyznačenou v notářském zápise NZ 587/83, bez jakéhokoliv dalšího omezení vlastnického a zejména užívacího práva.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněné námitky na vymezení konkrétního návrhu komunikace v územním plánu se nevyhovuje s tím, že její umístění a vybudování je v případě potřeby a zájmu vlastníka v rámci regulativů ploch s rozdílným způsobem využití možné.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv konstatují, že zcela zásadně nesouhlasí s obecným tvrzením pisatele o nerespektování hmotněprávních předpisů a zásad pro tvorbu návrhu územního plánu a pro činnost správních orgánů ani s údajným nedodržením procesního postupu. Jedná se o obecné tvrzení, které není doloženo žádným konkrétním důkazem o porušení principů, úkolů nebo cílů územního plánování. Jsme přesvědčení, že návrh územního plánu, tak jak byl zpracován a odůvodněn je věcně i právně správný a je v souladu jak se stavebním zákonem, tak i s dalšími zvláštními právními předpisy. Jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, které se správního území obce dotýkají, byly v kapitole c. textové části odůvodnění návrhu územního plánu řádně vyhodnoceny. Na vymezení návrhu komunikace za účelem dopravního obslužení pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako zemědělský půdní fond v druhu zahrada, kterého se pisatel domáhá, není právní nárok. Obec, která hospodář s veřejnými prostředky, nemůže tyto veřejné prostředky použít za účelem zhodnocení nemovitostí soukromých vlastníků bez toho, aniž by daným návrhem nebyl prokázán veřejný zájem. Důvodem pro zapracování návrhu komunikace do územního plánu, není ani pisatelem zmiňované předchozí dělení pozemků, či notářský zápis. Domníváme se, že v dané době se jednalo o soukromou iniciativu vlastníka pozemků, který zde chtěl vytvořit cestu (přístup) k pozemku p.č. 1203/7. Bylo ověřeno, že v dubnu 2022 došlo k uzavření kupní smlouvy o převodu vlastnictví nemovité věci – p. p. č. 1203/7 na nového majitele, kterým je nyní pan Stegura. Z kupní smlouvy je zřejmé, že nový majitel nabyl pozemek parc. č. 1203/7, o výměře 524 m², zahrada, nacházející se uvnitř zastavěného území obce a obklopený okolními zahradami, bez toho aniž by tento pozemek měl zajištěn jakýkoliv přístup. Zajištění přístupu není zřejmé ani z kupní smlouvy ani z evidence katastru nemovitostí, nicméně přezkoumávat kupní smlouvy v rámci pořizování územního plánu pořizovateli nepřísluší. Jestliže tedy vlastník koupil pozemek bez toho, aniž by měl zajištěn přístup z veřejného prostranství, nemůže očekávat, že územní plán tuto vadu napraví. Tvrzení pisatele o porušení vlastnického práva, zájmů vlastníka a zmařené investici na základě výše uvedených argumentů odmítáme jako iracionální a nedůvodné. Jak již bylo uvedeno výše, vlastník, který zakoupil pozemek - zahradu, bez přístupu! v případě, že se s prodávajícím, nebo s jiným vlastníky na umožnění přístupu dohodne, může jí dále jako zahradu využívat, a to v souladu s právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Jsme přesvědčení, že územním plánem vlastníkoví pozemku žádná prokazatelná újma, která by byla vymahatelná podle § 102 stavebního zákona, nevznikla, rozhodně ne ze strany obce.

Na závěr uvádíme, že podle evidence katastru nemovitostí je stále pozemek přístupný pozemkem parc. č. 1203/8, který chtěl p. Havlík v letošním roce sloučit s pozemkem parc. č. 1203/2. Tento pravděpodobně účelový záměr obec neodsouhlasila.

6. Michal Vaněk, jednatel za S.O.S. OKNA s.r.o. – písemnost ze dne 12. 4. 2022

Citace: Námitky proti upravenému a posouzenému návrhu územního plánu Mrač. Sepsané ve smyslu ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Požizovatel územního plánu: Obecní úřad Mrač, Mrač 14, 257 21 Poříčí nad Sázavou;

Dotčená osoba: S.O.S. OKNA s.r.o., IČO: 24816132, se sídlem Na návsi 15, 257 22 Čerčany, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 176905 (dále také jen „Předkladatel námitky“ či „Vlastník“);

Dotčená práva: Vlastnické právo Vlastníka k pozemku parc. č. 992/63 zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 464 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, pro obec a kat. úz. Mrač (dále jen „Pozemek“);

Území dotčené námitkou: Pozemky parc. č. 992/57, 992/60 a 992/63 vše v kat. úz. Mrač;

Pozemek se nachází na západním okraji obce Mrač a přiléhá k pozemní komunikaci I/3. V současnosti se Pozemek nachází v zastavitelné ploše Z1/6, v ploše funkčního využití V – plochy výroby a technického vybavení. V této ploše jsou dle stávajícího platného územního plánu (Územní plán sídelního útvaru Mrač, Úplné znění po změně č. 4) přípustné stavby a zařízení pro výrobu a skladování, dále obchodní a kancelářské budovy a stavby pro činnosti neprůmyslového charakteru a stavby a zařízení technické infrastruktury významem přesahující příslušnou lokalitu.

Pozemek byl Vlastníkem zakoupen v roce 2016, a to za účelem realizace záměru vybudování školícího střediska a skladové haly. V současné době je připravena žádost o vydání společného povolení vč. potřebné dokumentace. Vlastník již získal k předmětnému projektu řadu souhlasných stanovisek a vyjádření, jako např.:

- Stanovisko Krajské hygienické stanice středočeského kraje ze dne 18.10.2019, č.j. KHGSSC 512999/2019;
- Souhrnné vyjádření odboru životního prostředí, Města Benešov ze dne 30.10.2019, č.j. MUBN/170675/2019/OOPLH
- Závazné stanovisko odboru životního prostředí, Města Benešov – o odpadech ze dne 15.10.2019, č.j. MUBN/161028/2019/OOPLH;
- Závazné stanovisko Odboru výstavby a územního plánování, silniční správní úřad Města Benešov ze dne 16.12.2019, č.j. MUBN/222909/2019/výst;
- Vyjádření Úřadu územního plánování MěÚ Benešov ze dne 17.9.2019, č.j. MUBN/136744/2019/výst.
- Závazné stanovisko Hasičský záchranný sbor středočeského kraje, územní odbor Benešov – ze dne 14.10.2019, ev. č. BN – 429 – 2/2019/PD
- Souhlas se stavbou ve stupni DSP, ředitelství silnic a dálnic ČR, ze dne 10.10.2019, zn. 7728/RSD/31200/JB/2019

Ze stanovisek a vyjádření dotčených orgánů státní správy je zřejmé, že tu není překážka, která by bránila realizaci shora popsaného Záměru Vlastníka vybudovat na Pozemku školící středisko a skladovou halu.

Z dosavadního počínání Vlastníka je tak zcela zřejmé, že Pozemek zakoupil s úmyslem jej využít k tomu účelu, k němuž je stávajícím platným územním plánem určen, a že Vlastník činí veškeré potřebné kroky k realizaci svého záměru. Vlastník ve snaze zachovat podmínky pro realizaci svého záměru na Pozemku podal i připomínku k návrhu zadání územního plánu obce Mrač oznámeného veřejnou vyhláškou ze dne 11. 11. 2019, č.j.: MR/UP/517/2019. Vlastník předmětnou připomínkou projevil zájem, aby byl Pozemek ponechán v zastavitelných plochách obce Mrač.

Nově předložený návrh územního plánu vyjímá Pozemek ze zastavitelné plochy. Přijetí územního plánu v jeho předložené podobě by nepřiměřeně omezilo vlastnické právo Vlastníka Pozemku, jelikož by na Pozemku nemohl realizovat svůj shora popsaný záměr, s nímž Pozemek v roce 2016 v dobré víře v proveditelnost uvedeného záměru kupoval a který je již ve fázi pokročilých příprav. Přijetí územního plánu v jeho předložené podobě by Vlastníkovi bránilo ve využití Pozemku k jemu plánovanému záměru, čímž by se vlastnictví Pozemku stalo čistě formálním. Současně by došlo k zásadnímu poškození Vlastníka a zmaření jeho investice (náklady vynaložené na pořízení pozemku, náklady vynaložené na přípravu realizace stavby — zejména zpracování projektové dokumentace stavby a dokumentací staveb podmiňujících tzn. dokumentace prodloužení řadů vodovodu a kanalizace, prodloužení komunikace, vyřízení potřebných podkladů, vyjádření a stanovisek DO pro podání žádosti o vydání společného povolení).

Pozemek se nachází uprostřed zastavěného území - mezi značně frekventovanou silnicí I/3 a stávající obytnou zástavbou obce Mrač. Provoz na silnici I/3 je přibližně 22 tis automobilů / den. Využití Pozemku k zástavbě je žádoucí s ohledem na jeho vklíněnost mezi komunikaci a stávající zástavbu. Budoucí zástavba na Pozemku by vytvořila vhodnou bariéru před negativním vlivem

pozemní komunikaci 1/3 na stávající obytnou zástavbu obce (zejména z hlediska hlukové zátěže). Naopak případné využití Pozemku k zemědělství bude zdrojem nepříjemných emisí, zejm. zápachu z hnojiv a jiných látek používaných v zemědělství.

Z předloženého návrhu územního plánu není zřejmý důvod navržené změny využití Pozemku, tj. změna využití Pozemku není nijak odůvodněna, což samo o sobě činí návrh územního plánu nezákonným.

Nově předložený návrh územního plánu stanovuje nové zastavitelné plochy. To indikuje, že obec má potřebu se dále rozvíjet / se rozšiřovat. Nové zastavitelné plochy však mají být určeny pro obytnou výstavbu a pro rekreaci. Návrh územního plánu však nepodporuje rozvoj podnikání a vznik nových pracovních míst v regionu. V textové části návrhu územního plánu se sice uvádí např.:

- „Rozvíjeny jsou i další funkce v řešeném území, jako je občanské vybavení, výroba a skladování a částečně i individuální rekreace.“ (str. 8 ÚP);
- „Nové plochy výroby lehké jsou navrhovány v sousedství se silnicí 1/3 tak, aby byl minimalizován vliv ze související dopravy na stávající obytné území“ (str. 8 a 10 ÚP);
- „Nové stavební objekty rozvíjet přednostně v návaznosti na stávající nebo navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu.“ (str. 9 ÚP);
- „Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských aktivit.“ (str. 10 ÚP);
- „C Mrač tedy plní především funkci obytnou a rekreační, která je doplněna funkcí občanské vybavenosti a výroby.“ (str. 10 ÚP).

Shora citované části návrhu územního plánu však nejsou reflektovány v grafických přílohách územního plánu. Nově předložený návrh územního plánu vyjímá Pozemek ze zastavitelných ploch, přičemž návrh územního plánu nevymezuje žádné (ani stávající ani nové) plochy pro lehkou výrobu. Návrh územního plánu je tak vnitřně rozporný, a tudíž nezákonný. Návrh územního plánu nevymezuje žádné zastavitelné plochy pro lehkou výrobu.

Z grafických příloh nového územního plánu je zřejmé, že není podporováno podnikání v regionu, a tudíž ani vznik nových pracovních míst. Hrozí, že se obec Mrač stane jen dalším satelitem, kam budou lidé jezdit jen se vyspat, kde však nenajdou zaměstnání. Jelikož návrh územního plánu nepodporuje podnikání, resp. nevymezuje žádné zastavitelné plochy pro lehkou výrobu, odporuje i platným zásadám územního rozvoje.

K výstavbě musí být využity stávající zastavitelné plochy. Až teprve po využití stávajících zastavitelných ploch lze uvažovat o případné potřebě nových zastavitelných ploch. Vyjmutí Pozemku ze zastavitelných ploch popírá potřebu vymezit nové zastavitelné plochy. Proto nově předložený návrh územního plánu odporuje ust. 55 odst. 4 stavebního zákona.

Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Ze shora uvedeného je zřejmé, že návrh nového územního plánu této zásadě odporuje, protože je nezákonný.

Vlastník tímto s ohledem ke všemu shora uvedenému žádá, aby Pozemek byl ponechán v zastavitelných plochách obce Mrač, a byl zařazen do plochy VL — výroba lehká, a to se všemi parametry dle stávajícího platného územního plánu.

Návrh na rozhodnutí: Uplatněné námitky na vymezení zastavitelné plochy se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k uplatněné námitce konstatují, že p.p.č. 992/63 v k.ú. Mrač byla v době vypořádání námítky v platné územně plánovací dokumentaci Územního plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Mrač, z roku 1998 vedena jako zastavitelná plocha pro výrobu a technické vybavení. K jejímu vymezení tedy došlo v době platnosti předchozího stavebního zákona č. 50/1986 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Nový územní plán je v současné době pořizován v novém právním prostředí podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a za existence nadřazených dokumentací - republikové Politiky územního rozvoje a krajských Zásad územního rozvoje, které v době zpracování ÚPN SÚ, neexistovaly, a které jsou podle stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. Ke změně – zrušení určení pozemku k zastavění tedy dochází více než po dvaceti letech, a i s přihlédnutím ke skutečnosti, kterou pisatel uvádí, že předmětný pozemek zakoupil v roce 2016 se podle ust. § 102 odst. 3 stavebního zákona jedná o lhůtu delší než 5 let (od nabytí účinnosti ÚPN SÚ Mrač pak více než dvacet let), kdy náhrada za zrušení zastavitelné plochy vlastníkovu by podle výše uvedeného paragrafu stavebního zákona nenáleží. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu v reakci na informaci o uplatněné připomínce podané pisatelem k návrhu zadání projednávaném podle § 47 stavebního

zákona uvádí, že předmětný pozemek byl součástí zastavitelných ploch projednávaných v návrhu územního plánu v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona. Ke zrušení určení pozemku k zastavění došlo až na základě výsledků společného jednání, poté, co pořizovatel obdržel od nadřízeného orgánu územního plánování stanovisko podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu toto stanovisko vydal dne 1. 9. 2021 pod č.j. 108877/2021/KUSK, jako negativní, citujeme: „Stanovisko k návrhu územního plánu Mrač. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen krajský úřad) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen stavební zákon), obdržel žádost o posouzení návrhu územního plánu Mrač (dále jen návrh územního plánu), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 23. 8. 2021 podal Obecní úřad Mrač (dále jen pořizovatel). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. Petr Laube, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 3889, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh 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 územně plánovací dokumentací vydanou krajem a zjistil, že předložený návrh územního plánu neproazuje soulad s politikou územního rozvoje v platném znění a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění. Z uvedených dokumentů vyplývá, že je nutné při plánování rozvoje zohledňovat a zajistit ochranu kvalitní zemědělské půdy. Plocha Z11 – VL (výroba lehká) je umístěna celá a Z21 – VL (výroba lehká) částečně na kvalitní zemědělské půdě II. třídy ochrany. Dle stanovených priorit je dále požadováno vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od frekventovaných komunikací a předcházelo se tak nežádoucím působením negativních účinků provozu dopravy na zdraví obyvatel. Plocha Z12 – SV (smíšené obytné venkovské) zasahuje do ochranného pásma frekventované komunikace I/3“.

Na základě tohoto stanoviska pak byl návrh plochy Z11 znovu podroben k novému prověření, a to jak ve vztahu republikovým prioritám územního plánování uvedeným v čl. 14a) a (19) Politiky územního rozvoje ČR:

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

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů), hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území, a z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť na pozemcích v ploše Z11 je evidován zemědělský půdní fond v nejlepších bonitních půdně ekologických jednotkách – II. třída ochrany, kterou lze podle § 4 odst. 3 tohoto zákona, odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k tomu, že plocha Z11 o výměře bezmála dvou hektarů se nachází v nezastavěném území bez odpovídajícího dopravního napojení, je možné tento návrh označit rovněž za nevhodný, v rozporu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 odst. 4 a 5 stavebního zákona, podle kterých je ve veřejném zájmu chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Zájem na využití plochy je toliko soukromým zájmem vlastníka pozemku a z pohledu pořizovatele jej nelze označit jako zájem veřejný, převyšující zájem na ochraně zemědělského půdního fondu. Dále bylo konstatováno, že v územním plánu jsou vymezeny stávající plochy výroby, na kterých je možné výrobní funkce v území rozvíjet. Proto s tvrzením pisatele, že návrh územního plánu nevymezuje žádné stávající ani nové plochy pro lehkou výrobu, nelze souhlasit.

Pořizovatel s přihlédnutím ke všem výše uvedeným skutečnostem, pak společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem došli k závěru, že návrhová plocha Z 11 bude na základě výše uvedených skutečností vypuštěna.

Jsme přesvědčeni, že provedená změna – zrušení určení pozemku k zastavění je s ohledem na provedené odůvodnění naprosto legitimní, přičemž i z judikatury soudů je zřejmé, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je v tomto případě nevhodnost záměru umístovaného v rozporu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních právních předpisů a stejně tak i stavebního zákona.

Stanovisko nadřízeného orgánu bylo v dokumentaci návrhu územního plánu pro veřejné projednání uvedeno v plné citaci včetně způsobu jeho vypořádání a tvrzení pisatele, že z předloženého návrhu územního plánu není zřejmý důvod navržené změny využití Pozemku, se tedy nezakládá na pravdě.

V kontextu výše uvedeného jsme přesvědčeni, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemek v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Z republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v čl. (16) mimo jiné vyplývá, citujeme: „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.“ Předmětným záměrem v řádu dvou desítek hektarů umístovaným na nejlepších BPEJ mimo zastavěné území ve volné krajině, bez odpovídající dopravního napojení, by bezpochyby ke zhoršení hodnot území došlo. Nadto dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí, či jiná povolení, nenabývají vlastníci žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoli stavby. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitostí, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Na základě výše uvedených argumentů máme za prokázané, že záměr výstavby na předmětném pozemku, je záměrem nevhodným a z hlediska ochrany veřejných zájmů neakceptovatelným.

7. Petr Šembera – písemnost ze dne 12. 4. 2022

Citace: „Námítky vlastníka dotčeného pozemku k návrhu Územního plánu Mrač.

Přílohy:

- 1) Vyjádření Obce Mrač ze dne 4. 2. 2020, Č. j. MR/613/2019
- 2) Vyjádření Městského úřadu Benešov, odbor výstavby a územního plánování – úřadu územního plánování č.j. MÚBN/205694/2019/VÝST ze dne 27. 11. 2019
- 3) Vyjádření Městského úřadu Benešov, odbor životního prostředí č.j. MUBN/2382/2019/OOPLH ze dne 6. 1. 2020
- 4) Souhlas Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí MUBN/230498/2019/OOPLH ze dne 19. 12. 2019
- 5) Souhlas Ředitelství silnic a dálnic ČR zn. 9145/ŘSD/31200/BP/2019 ze dne 10. 12. 2019
- 6) Souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, územní odbor Benešov ev. č. BN- 515–2/2019/PD ze dne 12. 12. 2019
- 7) Vyjádření Vohodospodářské společnosti Benešov, s.r.o. zn. Vyj/ZAv/Mrač/2019/382 ze dne 20. 12. 2019
- 8) Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 03141/2020 ze dne 13. 1. 2020
- 9) Závazné stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí č.j. MUBN/1900/2020/OOPLH ze dne 3. 1. 2020
- 10) Závazné stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí č.j. MUBN/222607/2019/OOPLH ze dne 16. 12. 2019

I. Úvod

1. Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 992/62 zapsaného na listu vlastnictví č. 754 pro katastrální území Mrač, obec Mrač, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov („Pozemek“).
2. Dne 3. března 2022 bylo na úřední desce obce Mrač („Obec Mrač“) veřejnou vyhláškou oznámeno zpřístupnění návrhu územního plánu Mrač a oznámení konání veřejného projednání („Návrh Územního plánu“), přičemž Návrh Územního plánu byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 3. března 2022 do 12. dubna 2022 („Oznámení“). V Oznámení bylo zároveň

stanoveno, že nejpozději do konce termínu k nahlédnutí Návrhu Územního plánu, tj. do 12. dubna 2022, lze k Návrhu Územního plánu uplatnit námítky a připomínky.

3. Podatel nesouhlasí s Návrhem Územního plánu, resp. s návrhem využití Pozemku tak, jak je vymezen v Návrhu Územního plánu, a z toho důvodu v souladu s Oznámením a § 52 odst. 2 stavebního zákona tímto ve stanovené lhůtě podává námítky k Návrhu Územního plánu.

II. Vymezení Pozemku v Návrhu Územního plánu

4. Na Pozemku se dle platného Územního plánu Obce Mrač ve znění po změně č. 4 účinné od 18. 3. 2021 („Platný Územní plán“) nachází plocha V určená pro výrobu a technické vybavení.

5. Přípustnými činnostmi na ploše V jsou dle Platného Územního plánu stavby a zařízení pro výrobu a skladování, dále jsou přípustné obchodní a kancelářské budovy a stavby pro činnosti neprůmyslového charakteru a stavby a zařízení technické infrastruktury významem přesahující příslušnou lokalitu.

6. Návrh Územního plánu se dotýká mimo jiné Pozemku Podatele, který nově zahrnuje do plochy AP určené pro pole. Hlavní využití ploch AP mají být plochy zemědělského půdního fondu (orná půda), na kterých budou přípustné následující činnosti:

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna druhu pozemku
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- zalesnění méně kvalitních půd
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- a podmíněně přípustné následující činnosti:
- účelové stavby pro zemědělské využití Území až na základě prokázání, že umístění účelových zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny,
- zemědělské stavby pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství (např. skladování sena, slámy, polní hnojiště), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny, a
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky).

7. Podatel s Návrhem Územního plánu v tomto bodu nesouhlasí, neboť by tím došlo k zásadnímu zásahu do jeho vlastnického práva v důsledku nemožnosti Pozemek hodnotně využít v souladu s Platným Územním plánem, tj. realizovat na Pozemku výrobní činnost v podobě truhlárny a tím i k zásadnímu snížení hodnoty Pozemku. V případě přijetí Návrhu Územního plánu v tomto znění by zároveň došlo k porušení legitimního očekávání Podatele, který zamýšlí Pozemek využít dle jeho určení v Platném Územním plánu, přičemž za účelem tohoto jeho využití již Podatel vynaložil nemalé finanční prostředky i usílí v rámci jednání o realizaci jeho záměru s dotčenými orgány a v rámci získávání potřebných závazných stanovisek. Došlo by tím ke vzniku újmy na straně Podatele, kterou by žádal po obci nahradit.

III. Námítky

8. Vymezením plochy AP na Pozemku, dojde k významnému zásahu do vlastnického práva Podatele a porušení jeho legitimního očekávání ohledně využití Pozemku.

a) Omezení vlastnického práva Podatele

9. Při pořizování územního plánu má Obec Mrač, povinnost zkoumat, zda míra omezení vlastnického či jiného věcného práva odpovídá zásadě proporcionality: „...veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“¹

10. Vymezením plochy AP na Pozemku dochází k omezení vlastnického práva Podatele k Pozemku. Podatel zejména uvádí, že vymezením plochy AP dojde k významnému omezení jeho práva s Pozemkem disponovat a provozovat na Pozemku truhlárnu (výrobní činnost), jak je předpokládáno v Platném Územním plánu.

11. Podatel provozuje ohlašovací řemeslnou živnost spočívající mimo jiné ve zpracování dřeva, výrobě dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků, kromě nábytku, a truhlářských prací (pod identifikačním číslem 70049793) a za účelem výkonu této své podnikatelské činnosti a realizace truhlárny nabytí i Pozemek od svých rodičů. Vymezení plochy AP na Pozemku by tak vedlo v konečném důsledku k poklesu užitné a ekonomické hodnoty Pozemku a k omezení podnikatelské činnosti Podatele.

12. Vzhledem k výše uvedenému je Podatel přesvědčen, že omezení jeho vlastnického práva vyplývající z napadené části Návrhu Územního plánu přesahuje spravedlivou míru a z toho důvodu požaduje, aby od zásahu bylo v Návrhu Územního plánu upuštěno a aby plocha AP byla v Návrhu Územního plánu vymezena mimo území Pozemku a aby Pozemek zůstal v ploše V — výroba umožňující realizaci podnikatelského záměru Podatele, tedy výstavbu a provoz truhlárny.

13. V opačném případě vznikne Podateli značná škoda představovaná snížením hodnoty Pozemku a nemožností realizovat na Pozemku výrobní činnost, kterou bude Podatel vymáhat po odpovědných subjektech. Podatel je také připraven bránit se proti Návrhu Územního plánu všemi právními prostředky, a to jak správním přezkumem ze strany nadřízených správních orgánů, tak případně i soudní cestou a požadovat zrušení územního plánu, resp. jeho části.

14. Omezení vlastnického práva Podatele přesahuje spravedlivou míru a z toho důvodu požaduje, aby od zásahu bylo v Návrhu Územního plánu upuštěno a aby Pozemek byl vyňat z plochy AP a zařazen do plochy VL výroba lehká nebo VD výroba drobná a služby umožňující Podateli na Pozemku realizovat a provozovat truhlárnu.

15. Pokud by nebylo upuštěno od zásahu do vlastnického práva Podatele, resp. pokud by došlo ke změně funkčního vymezení Pozemku z plochy V výroba na plochu AP pole, je Podatel připraven vymáhat vzniklou škodu. Současně je Podatel připraven bránit se proti Návrhu Územního plánu správní i soudní cestou, nedopustit přijetí nezákonného územního plánu a požadovat jeho zrušení.

b) Porušení zásady proporcionality

16. Podatel rovněž upozorňuje, že v případě přijetí Návrhu Územního plánu bude ze strany Obce Mrač významně zasaženo do jeho legitimního očekávání ohledně využití Pozemku. Obecně nelze od vlastníků nemovitostí spravedlivě požadovat, aby při investicích do svého majetku počítali s budoucími takto zásadními změnami územně plánovací dokumentace. Investice Podatele spojené s plánovanou výrobní činností by tak vlivem Návrhu Územního plánu byly zmařeny.

17. Skutečnost, že Podatel hodlá na Pozemku realizovat truhlárnu je Obci Mrač dobře známa, neboť Podatel tento svůj záměr s Obcí Mrač již několik let aktivně řeší. Obec Mrač konkrétně vydala ke stavebnímu záměru truhlárny na Pozemku dne 4. 2. 2020 vyjádření č. j. MR/613/2019, ve kterém mimo jiné uvedla, že *truhlárnu na Pozemku je možno vybudovat za podmínky vyřešení dopravní obsluhy výstavbou nové komunikace ve výrobní zóně*.

Důkaz: Vyjádření Obce Mrač ze dne 4. 2. 2020, Č.j. MR/613/2019

18. Podatel zároveň podnikl již mnoho kroků za účelem realizace truhlárny. Podatel si v této souvislosti nechal vypracovat projektovou dokumentaci pro realizaci truhlárny, na který vynaložil finanční prostředky v hodnotě okolo 200.000,- Kč. Dále Podatel k záměru truhlárny získal:

(i) vyjádření Městského úřadu Benešov, odbor výstavby a územního plánování — úřadu územního plánování č. j. MÚBN/205694/2019/VÝST ze dne 27. 11. 2019, ve kterém úřad územního plánování Podateli potvrdil, že jeho záměr není v rozporu s územně plánovací dokumentací Obce Mrač;

(ii) souhrnné vyjádření Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí č.j. MUBN/2382/2019/OOPLH ze dne 6. 1. 2020;

(iii) souhlas Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí č. j.

MUBN/230498/2019/OOPLH ze dne 19. 12. 2019;

(iv) souhlas Ředitelství silnic a dálnic ČR;

(v) souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, územní odbor Benešov;

(vi) vyjádření Vodohospodářské společnosti Benešov, s.r.o. zn. Vyj/ZAv/Mrač/2019/382 ze dne 20.12. 2019;

(vii) souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 03141/2020 ze dne 13. 1. 2020;

(viii) souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí č.j. MUBN/1900/2020/OOPLH ze dne 3. 1. 2020;

(ix) souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí č.j. MUBN/222607/2019/OOPLH ze dne 16. 12. 2019 k umístění zplyňovacího litinového kotle do stavby kotelny.

Důkaz:

Vyjádření Městského úřadu Benešov, odbor výstavby a územního plánování — úřadu územního plánování č.j. MÚBN/205694/2019/VÝST ze dne 27. 11. 2019

Vyjádření Městského úřadu Benešov, odbor životního prostředí č.j. MUBN/2382/2019/OOPLH ze dne 6. 1. 2020

Souhlas Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí
MUBN/230498/2019/OOPLH ze dne 19. 12. 2019

Souhlas Ředitelství silnic a dálnic ČR zn. 9145/ŘSD/31200/BP/2019 ze dne 10. 12. 2019

Souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, územní odbor Benešov ev. č. BN – 515–2/2019/PD ze dne 12. 12. 2019

Vyjádření Vohodospodářské společnosti Benešov, s.r.o. zn. Vyj/ZAv/Mrač/2019/382 ze dne 20. 12. 2019

Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 03141/2020 ze dne 13. 1. 2020

Závazné stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí č.j. MUBN/1900/2020/OOPLH ze dne 3. 1. 2020

Závazné stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru Životního prostředí č.j. MUBN/222607/2019/OOPLH ze dne 16. 12. 2019

19. Ze získaných stanovisek a vyjádření k záměru Podatele na realizaci novostavby truhlárny vyplynulo, že se záměrem souhlasí všechny dotčené orgány, a jeho realizaci za podmínky vyslovené ve vyjádření Obce Mrač, že bude vyřešena dopravní obsluha výstavbou nové komunikace ve výrobní zóně z důvodu, že stávající místní komunikace na pozemcích parc. č. 2512/I a 2514/I svými parametry nevyhovuje dopravní obslužnosti výrobní zóny, nic nebrání. Podatel proto byl a nadále je v legitimním očekávání, že truhlárnu na svém Pozemku může realizovat, jak mu ostatně ústně přislíbila i Obec Mrač.

20. S ohledem na výše uvedené, je Podatel přesvědčen, že při pořizování Návrhu Územního plánu, zejména zařazením Pozemku do plochy AP pole, nebyla dodržena zásada proporcionality, a to s ohledem na míru omezení vlastnického práva Podatele k Pozemku a zmaření realizace jeho podnikatelského záměru a podnikatelské činnosti na Pozemku, k jejímuž uskutečnění Podatel podnikl již mnoho kroků a získal většinu potřebných souhlasných stanovisek dotčených orgánů. Zásada proporcionality je přitom základní zásadou, kterou se má Obec Mrač povinnost při územně plánovací činnosti řídit.

c) Nesoulad Návrhu Územního plánu se základní koncepcí rozvoje území

21. V Návrhu Územního plánu je v bodě I.b vymezena základní koncepce rozvoje území. Koncepce směřuje i k rozvoji funkce výroby a skladování v řešeném území, přičemž mezi hlavní koncepční zásady si vytyčuje nové plochy výroby lehké navrhovat v sousedství se silnicí 1/3 tak, aby byl minimalizován vliv ze související dopravy na stávající obytné území. Navrhovaná koncepce rozvoje obce směřuje k podpoře bydlení a podnikání a ke zkvalitnění technického vybavení.

22. Pozemek splňuje všechny požadavky základní koncepce rozvoje území a je s uvedenou koncepcí plně v souladu – na již vymezeném Pozemku pro výrobu, který bezprostředně sousedí se silnicí 1/3, realizovat truhlárnu, tj. rozvíjet podnikání v obci. Předmětnou změnou na pole dojde ke zmaření vyhovujícího projektu, což je v jednoznačném rozporu se základní koncepcí rozvoje území obce.

d) Nedostatků při pořizování Návrhu Územního plánu

23. Za zcela nedostatečné a v rozporu se zákonem považuje Podatel odůvodnění Návrhu Územního plánu, kdy Obec Mrač změnu využití Pozemku z plochy určené pro výrobu a technické vybavení na plochu pole nijak neodůvodňuje a nezdůvodňuje, v čem je způsob jejího řešení nejšetnější k právům vlastníků dotčených pozemků a učiněný v nezbytně nutné míře.

24. Obec Mrač je přitom dle § 173 správního řádu² povinna Návrh Územního plánu náležitě odůvodnit, a to i s ohledem na důsledky, které změna funkčního využití území představuje pro vlastníky dotčených pozemků, tj. také pro Podatele.

25. Ze strany pořizovatele Nového územního plánu nad to nebyl prokázán žádný veřejný zájem na klasifikaci Pozemku jako území pro výrobu a technické vybavení na pole.

26. Podatel dále uvádí, že v nově navrženém funkčním využití jeho Pozemku je dán zjevný nepoměr mezi veřejnými a soukromými zájmy, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území Obce Mrač v souladu s požadavky uvedenými v §18 stavebního zákona. S ohledem na obecný požadavek, aby výsledné funkční a prostorové uspořádání dané územním plánem dosáhlo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území, má Podatel za to, že schválení Návrhu Územního plánu ve stávajícím znění lze považovat za exces v územním plánování a nedodržení zákonných mantinelů, které by mohly představovat důvod pro zrušení územního plánu či jeho části.³

27. Funkční využití území, ve kterém se nachází Pozemek, v Platném Územním plánu představuje výsledek jednání a dosažený kompromis mezi veřejnými a soukromými zájmy představovanými zejména zájmy dotčených soukromých vlastníků, a bylo ji proto možné v její výsledné podobě akceptovat. To nicméně neplatí o Návrhu Územního plánu, který soukromé zájmy nezohledňuje, nepoměřuje jejich zasažení a v podstatě bez dalšího přistupuje ke znehodnocení Pozemku a nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Podatele bez náhrady.

28. Z výše uvedeného vyplývá, že v navržené změně funkčního využití území, jehož součástí je Pozemek, z funkční plochy V výroba a technické vybavení na plochu AP pole je dán zjevný nepoměr mezi veřejnými a soukromými zájmy. Schválení Návrhu Územního plánu ve stávajícím znění představuje excés v územním plánování a nedodržení zákonných mantinelů, což představuje legitimní důvod pro zrušení územního plánu nebo jeho části.

29. Návrh Územního plánu nezohledňuje soukromé zájmy, nepoměřuje jejich zasažení a v podstatě bez dalšího přistupuje ke znehodnocení Pozemku a nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Podatele bez náhrady.

30. Odůvodnění Návrhu Územního plánu je zcela nedostatečné, jelikož Obec Mrač vůbec nezdůvodňuje, proč se rozhodla přistoupit ke změně stávajícího funkčního využití Pozemku, a to takto významné změně, která zásadním způsobem zasáhne do práva Podatele jako vlastníka Pozemku a do jeho podnikatelského záměru.

IV. Závěr

31. Z výše popsanych důvodů Podatel žádá, aby bylo v Návrhu Územního plánu upuštěno od nepřiměřeného zásahu do jeho vlastnického práva k Pozemku a aby bylo v Návrhu Územního plánu zachováno stávající funkční využití Pozemku, tj. plocha V (ve smyslu Návrhu Územního plánu plocha VL výroba lehká nebo VD výroba drobná a služby) umožňující Podateli na Pozemku realizovat výrobní činnost v podobě truhlárny tak, jak bylo již odsouhlaseno ze strany dotčených orgánů.

32. Zároveň podatel považuje Návrh Územního plánu za nezákonný z důvodu nedostatečného odůvodnění Návrhu Územního plánu a nedodržení zákonných mantinelů při pořízení Návrhu Územního plánu.

¹ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120.

² Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

³ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, spis. zn. 2 Ao 3/2007.“

Návrh na rozhodnutí: Uplatněné námítky na vymezení zastavitelné plochy se nevyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem územního plánu po ověření vlastnických práv k uplatněné námítce konstatují, že p.p.č. 992/62 v k.ú. Mrač byla v době vypořádání námítky v platné územně plánovací dokumentaci Územního plánu sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Mrač, z roku 1998 vedena jako zastavitelná plocha pro výrobu a technické vybavení. K jejímu vymezení tedy došlo v době platnosti předchozího stavebního zákona č. 50/1986 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Nový územní plán je v současné době pořizován v novém právním prostředí podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a za existence nadřazených dokumentací - republikové Politiky územního rozvoje a krajských Zásad územního rozvoje, které v době zpracování ÚPN SÚ, neexistovaly, a které jsou podle stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. Ke změně – zrušení určení pozemku k zastavění tedy dochází více než dvaceti lety a podle ust. § 102 odst. 3 stavebního zákona se jedná o lhůtu delší než 5 let, kdy náhrada za zrušení zastavitelné plochy vlastníkově podle uvedeného paragrafu stavebního zákona nenáleží. K tvrzení pisatele, že pozemek nabyt od svých rodičů za účelem výkonu své podnikatelské činnosti a realizace truhlárny uvádíme, že pozemek, který vlastník nabyt, není pozemkem stavebním, ale podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí je tento pozemek veden jako zemědělský půdní fond v druhu orná půda. V souladu s tímto určením jej může vlastník i nadále využívat, bez toho, aby byl krácen na svých právech, která jako vlastník nabyt. Zásah do práv vlastníka tedy ve vztahu argumentům pořizovatele uvedeným v tomto odůvodnění, není nemyslitelný, a to ať již z důvodu ochrany veřejných zájmů, které zpracovaný a projednaný návrh územního plánu chrání, nebo i s přihlédnutím k textu rozsudku NSS zmíněného v textu níže, podle kterého dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí či jiná povolení, nenabývají vlastníci žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoli stavby.

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu dále uvádí, že předmětný pozemek byl součástí zastavitelných ploch projednávaných v návrhu územního plánu v rámci společného jednání podle § 50 stavebního zákona. Ke zrušení určení pozemku k zastavění došlo až na základě výsledků společného jednání, poté, co pořizovatel obdržel od nadřízeného orgánu územního plánování stanovisko podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu toto stanovisko vydal dne 1. 9. 2021 pod č.j. 108877/2021/KUSK, jako negativní, citujeme: „Stanovisko k návrhu územního plánu Mrač. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen krajský úřad) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona

č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen stavební zákon), obdržel žádost o posouzení návrhu územního plánu Mrač (dále jen návrh územního plánu), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 23. 8. 2021 podal Obecní úřad Mrač (dále jen pořizovatel). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. Petr Laube, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 3889, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh 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 územně plánovací dokumentací vydanou krajem a zjistil, že předložený návrh územního plánu neproказује soulad s politikou územního rozvoje v platném znění a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění. Z uvedených dokumentů vyplývá, že je nutné při plánování rozvoje zohledňovat a zajistit ochranu kvalitní zemědělské půdy. Plocha Z11 – VL (výroba lehká) je umístěna celá a Z21 – VL (výroba lehká) částečně na kvalitní zemědělské půdě II. třídy ochrany. Dle stanovených priorit je dále požadováno vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od frekventovaných komunikací a předcházelo se tak nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na zdraví obyvatel. Plocha Z12 – SV (smíšené obytné venkovské) zasahuje do ochranného pásma frekventované komunikace I/3“.

Na základě tohoto stanoviska pak byl návrh plochy Z11 znovu podroben k novému prověření, a to:

- jak ve vztahu republikovým prioritám územního plánování uvedeným v čl. 14a) a (19) Politiky územního rozvoje ČR:

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

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

- tak i z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť na pozemcích v ploše Z11 je evidován zemědělský půdní fond v nejlepších bonitních půdně ekologických jednotkách – II. třída ochrany, kterou lze podle § 4 odst. 3 tohoto zákona, odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Vzhledem k tomu, že plocha Z11 (jejíž součástí byl předmětný pozemek) o výměře bezmála dvou hektarů se nachází v nezastavěném území bez odpovídajícího dopravního napojení, je možné návrh označit rovněž za nevhodný, v rozporu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 odst. 4 a 5 stavebního zákona, podle kterých je ve veřejném zájmu chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Z ustanovení § 1 odst. (1) tohoto zákona vyplývá, že zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Mezi povinnosti pořizovatele jako orgánu územního plánování patří mimo jiné i koordinace veškerých veřejných a soukromých záměrů změn. Záměr na vymezení plochy výroby zmiňovaný pisatelem je, jak již bylo uvedeno výše, toliko soukromým zájmem vlastníka na využití jeho pozemku. Vzájemné zvažování u soukromých záměrů stojících v kolizi s veřejným zájmem spočívá v následujících kritériích: Prvním je kritérium vhodnosti, tj. posuzování toho, zdali institut omezující určité základní právo, umožňuje dosáhnout sledovaný cíl – tedy ochranu jiného základního práva, v tomto případě jde o veřejný zájem na ochraně ZPF a ochrany krajiny. Z hlediska pozemků zemědělského půdního fondu, na které by byl záměr umístován, nelze v posuzované věci s přihlédnutím k vymezení jiných v územním plánu funkčně shodných ploch, byť toliko stávajících, identifikovat žádný jiný veřejný zájem na vymezení zastavitelné plochy, který by převyšoval veřejný zájem na ochraně volné krajiny nebo na ochraně ZPF ve II. třídě ochrany o výměře plochy bez mála 2 hektary.

Dále bylo ověřeno, že v územním plánu jsou vymezeny plochy výroby, byť toliko stávající, na kterých je možné výrobní funkce v území i nadále rozvíjet.

Pořizovatel s přihlédnutím ke všem výše uvedeným skutečnostem, pak společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem došli k závěru, že návrhová plocha Z 11 bude na základě výše uvedených skutečností vpuštěna.

Jsme přesvědčeni, že provedená změna – zrušení určení pozemku k zastavění je s ohledem na provedené odůvodnění naprosto legitimní, přičemž i z judikatury soudů je zřejmé, že v rámci územního plánování s ohledem na jeho základní principy, cíle a úkoly lze očekávat určitou kontinuitu, s přihlédnutím ke změně právního prostředí však nikoli vždy a bezvýhradně. Překážkou a důvodem pro porušení kontinuálního uspořádání je v tomto případě nevhodnost záměru umístěvaného v rozporu s veřejnými zájmy hájenými na základě zvláštních právních předpisů, případně i stavebního zákona.

Stanovisko nadřízeného orgánu bylo v dokumentaci návrhu územního plánu pro veřejné projednání uvedeno v plné citaci včetně způsobu jeho vypořádání a tvrzení pisatele, že z předloženého návrhu územního plánu není zřejmý důvod navržené změny využití Pozemku, se tedy nezakládá na pravdě.

V kontextu výše uvedeného jsme přesvědčeni, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemek v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Z republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v čl. (16) mimo jiné vyplývá, citujeme: „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dává přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.“ Předmětným záměrem umístěvaným na nejlepších BPEJ mimo zastavěné území ve volné krajině, by bezpochyby ke zhoršení hodnot území došlo. Nadto dokud nejsou vydána pravomocná územní rozhodnutí, či jiná povolení, nenabývají vlastníci žádná práva k tomu, aby na svých pozemcích umístili jakékoli stavby. Tento závěr plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Na základě výše uvedených argumentů máme za prokázané, že záměr výstavby na předmětném pozemku, je záměrem nevhodným a z hlediska ochrany veřejných zájmů neakceptovatelným.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti jsme přesvědčeni, že územní plán, tak jak byl zpracován, je řádně odůvodněný a přezkoumatelný. Zásahy, které byly provedeny, byly provedeny ve veřejném zájmu a v tomto smyslu je tudíž nelze označit za nezákonné, jak uvádí pisatel ve své námitce.

Informace o záměru pisatele napadnout územní plán soudně vzata na vědomí s tím, že se jedná o nezpochybnitelné právo vlastníka pozemku dotčeného návrhem územního plánu.

p. Vyhodnocení připomínek

1. PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ podle § 50 odst. (3) stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě:

1.1 Jana Potůčková a Miloslava Suchá – společná písemnost ze dne 7. 7. 2021

Citace: „Písemná připomínka k návrhu územního plánu Mrač. Obec Mrač veřejnou vyhláškou ze dne 7. 6. 2021 oznámila vystavení návrhu územního plánu Mrač. Jako podílové spoluvlastnice pozemku parc. č. 238/20, 238/52, 1042/33 a 1042/36 v KÚ Mrač, ve lhůtě uplatňujeme u pořizovatele územního plánu tyto písemné připomínky:

- Pozemky parc. č. 238/20 a 238/52 jsou v územním plánu vedeny jako plocha pro bydlení – rezerva. Žádáme, aby tyto pozemky byly zařazeny jako plocha pro bydlení.
- Pozemky parc. č. 1042/33 a 1042/36 jsou v územním plánu vedeny jako pole. Žádáme, aby tyto pozemky byly zařazeny jako individuální rekreace.“

Vyhodnocení: Společné připomínky paní Potůčkové a paní Suché s požadavkem, aby pozemky p.p.č. 238/20 a 238/52 v k.ú. Mrač, vedené v územním plánu jako plocha pro bydlení – rezerva, byly převedeny do ploch pro bydlení, vyhověno nebylo, neboť jsme přesvědčeni, že aktuálně je v územním plánu vymezen dostatek ploch pro bydlení.

Navržená koncepce vychází ze zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem obce dne 26. 11. 2018, kterým bylo uloženo prověřit a na základě výsledků prověření provést vymezení zastavitelných ploch a to tak, aby vlastní návrh územního plánu naplnil jeden z úkolů územního plánování, kterým je navržení základní koncepce rozvoje území obce, ochrana jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Návrh úpravy hranic jednotlivých ploch pak vycházel z územně technických možností řešení jednotlivých lokalit a jeho konečný rozsah ploch z „vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Obecným předpokladem pro rozsah návrhu zastavitelných ploch pak byla stávající kapacita nové ČOV, zahrnující i kapacitu spádových školských zařízení, což bylo návrhem územního plánu respektováno. Požadavku na zařazení p.p.č. 1042/33 a 1042/36 v k.ú. Mrač, do ploch individuální rekreace na základě doložených vydaných správních rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení staveb pro rodinnou rekreaci vč. staveb souvisejících v právní moci) bylo vyhověno.

1.2 Jiří Šonka – písemnost ze dne 12. 7. 2021

Citace: „Připomínka k vystavenému návrhu Územního plánu Mrač. Ve lhůtě od 7. 6. Do 22. 7. 2021, tj. v souladu s ustanovením § 50odst. 3 stavebního zákona, do 21. 7. 2021, uplatňuji k návrhu ÚP připomínku jako vlastník parcely č. 1202/2 v Mrači.

Úvod a zdůvodnění situace: V novém ÚP Mrač dochází ke zrušení části komunikace, vedené v současné územní dokumentaci jako parcela č. 1202/5. Tato komunikace je již od r. 1980 uvažována jako spojnice mezi komunikacemi p.č. 1199/4 v severní části a místní komunikací p.č. 2612 v části jižní. Na předmětnou komunikaci č. kat. 1202/5 byl zpracován geometrický plán zak. č. 2246121-196-80. Komunikace je řešena v šířce 7,2 m, tj. 3 m vozovka a 1,2 přilehlý chodník. V severní části je část této komunikace používána k původnímu účelu jako přístupová komunikace k rodinným domkům. V jižní části byl pro účel vybudování této komunikace v roce 1980 vykoupěn díl o výměře 6 m² (díle C) od vlastníka stavby č. 91. Díl G (parcela 1202/2) komunikace se tehdejšímu MNV Mrač nepodařilo vyvlastnit z důvodu tehdy neexistujícího soupisu rodinných domků. Díly A a B komunikace jsou součástí st. p.č. 22/1, což je veřejné prostranství středu obce, ve vlastnictví Obce Mrač. V současném výhledovém ÚP Mrač je celá komunikace zakreslena dle výše uvedeného geometrického plánu, tudíž v šíři 7, 2 m. Tolik důvodem a nyní proč je asi část G (dle plánu z r. 1980) již částečně využívané přístupové komunikace v novém návrhu ÚP náhled zrušena: Na st. p. č. 22/1 je stavba hasičské zbrojnice. Obec zakoupila dobrovolným hasičům nové dodávkové vozidlo a hasiči vznesli přání, že k jeho garážování by bylo nejlepší místo právě vedle hasičské zbrojnice, bez jakéhokoliv ohledu na platnou územní dokumentaci. Obec na jejich přání dala vyhotovit projektovou dokumentaci přístavby přístřešku ke zbrojnici, opět bez ohledu na plánovanou komunikaci, právě v místě jimi uvažované stavby. Stavba přístřešku by trvale zúžila komunikaci na cca 4 – 5 m, proto již nebylo možno tuto komunikaci nikdy realizovat – tak se tato část komunikace jednoduše zruší? Po náhledu do části dokumentace přístavby, jako souseď, s realizací přístavby naprosto nesouhlasím z mnoha důvodů (např. nedodržení odstupové vzdálenosti stavby od hranice mého pozemku ani z nedodržení požárně bezpečnostního prostoru apod.). Také stavební úřad v současnosti vrátil tuto žádost o vydání společného povolení na přístavbu hasičské zbrojnice na pozemku par. č. st. 22/1 k odstranění nedostatků všech náležitostí v prodlouženém termínu do 31. 10. 2021. Připomínka: Zrušením realizace výše uvedené přístupové komunikace k rodinným domkům v Mrači, ať již současným nebo v budoucnu na případných volných pozemcích uvažovaných, Obec Mrač ve své výhledové krátkozrakosti tuto možnost stavby komunikace zcela znemožňuje pouhou stavbou přístavby zbrojnice. Z mého pohledu tudíž nový návrh Územního plánu Mrač v tomto ohledu zrušením části již i v minulosti uvažované komunikace není přípustný. Přístupovou komunikaci je třeba v celé délce a v plné šíři 7,2 m zachovat i v novém ÚP Mrač.

Vyhodnocení: Připomínce pana Šonky proti zrušení částí komunikace vedené na p.p.č. 1202/5 v k.ú. Mrač, vyhověno nebylo. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a zpracovatelem územního plánu konstatují, že p.p.č. 1202/5 v k.ú. Mrač v rozsahu v jakém je vedena v katastru nemovitostí je součástí stávající plochy označené jako doprava silniční (místní a účelové komunikace) DS2. Zároveň bylo ověřeno, že provedení návrhu na vymezení této komunikace za účelem propojení komunikací p.p.č. 1199/4 a p.p.č. 2612 – obou ve vlastnictví obce, mezi nimiž leží p.p.č. 1202/2 (vše v k.ú. Mrač) evidovaná v katastru nemovitostí jako zemědělský půdní fond v druhu zahrada ve vlastnictví pana Šonky, má přístup zajištěn, a to z obou výše jmenovaných p.p.č. č. 1199/4 a 2612. Pro vymezení komunikace vedené přes pozemek ve vlastnictví pana Šonky není žádný důvod a zejména ne ve veřejném zájmu. Zároveň uvádíme, že pokud bude vlastník mít zájem na vybudování této komunikace, pak je to v územním plánu možné v souladu s přípustným

využitím stanoveným v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Pro úplnost dodáváme, že v rámci pořizování územního plánu není možné vypořádávat připomínky s tímto procesem nesouvisející, tedy vyjadřovat se ke geometrickému plánu z roku 1980, vyvlastnění či nevyvlastnění pozemků místním národním výborem nebo k povolování staveb. Územním plánem jsou v rámci kompetencí svěřených mu stavebním zákonem a souvisejícími předpisy řešeny plochy. Zákresy geometrických plánů, nebo umístování staveb jako v případě přístřešku hasičské zbrojnice, o níž se pisatel zmiňuje se procesu pořizování a zpracování územního plánu jdou nad rámec územního plánování.

1.3 Ing. Mgr. Josef Petzold – písemnost ze dne 20. 7. 2021

Citace: „připomínky vlastníka pozemku do návrhu Územního plánu obce Mrač. Studium návrhu územního plánu obce Mrač, zveřejněného a úřední desce obce Mrač pod č.j. MR/246/2021, zjistil níže podepsaný, že návrh ÚP zahrnul pozemek ve vlastnictví níže podepsaného p.p.č. 919/6 v k.ú. Mrač do výrobní zóny označené Z21 – výroba lehká, aniž bylo toto s níže podepsaným, či s předchozími vlastníky pozemku projednáno. Protože předmětný pozemek leží v té části obce Mrač, kde je v důsledku blízkosti komunikace I/3 dle názoru níže podepsaného zcela vyloučeno povolit jakékoliv stavby výrobního či obytného charakteru kromě drobných zemědělských přístřešků či ohrazení, žádá tímto níže uvedený vlastník, aby pozemek p.č. 919/6 (LV č. 921) k.ú. Mrač byl v územním plánu (verze 2021-2031) pro budoucnost veden jako AL – louka či pastvina, popř. AP – pole. Připomínky:

2. Pozemek p.č. 919/6 v k.ú. Mrač veden v návrhu ÚP v rozporu s přáním vlastníka, vlastník požaduje zařazení svého pozemku jako plochu AL.
3. Plocha Z21 určena návrhem ÚP jako VL – výroba lehká – což odporuje stanovisku KHS Středočeského kraje, neboť jakákoliv výroba umístěná na Z21 zvýší hlukové zatížení lokality. Níže podepsaný vznáší připomínku, že návrh ÚP se vzhledem k lokalitě nezabývá hlukovou a emisní zátěží, kterou s sebou vždy jakákoliv výroba přináší, a žádá, aby bylo určení plochy Z21 změněno jako celek z VL na AL (louka pastvina), případně AP (pole). Níže podepsaný věří, že výše uvedené připomínky budou akceptovány, a návrh územního plánu upraven dle výše uvedených požadavků.“

Vyhodnocení: Uplatněné připomínky bylo na základě výsledků společného jednání o návrhu územního plánu vyhověno. Předmětný pozemek byl v rámci návrhu územního plánu ke společnému jednání součástí návrhu zastavitelné plochy pro výrobu lehkou VL. Pořizovatel k tomuto návrhu mimo připomínky ze strany pisatele dále obdržel nesouhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu vyjádřený v koordinovaném stanovisku krajského úřadu č.j. 070461/2021/KUSK ze dne 23. 7. 2021. Dále k návrhu této plochy bylo vydáno nesouhlasné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování č.j. 108877/2021/KUSK ze dne 1. 9. 2021 s odkazem na nezajištění ochrany kvalitní zemědělské půdy – neprokázání souladu ve vztahu k naplnění priorit stanovených v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

1.4 Pavel Dvořák a Stanislav Dvořák – společná písemnost ze dne 20. 7. 2021

Citace: „Připomínky k Oznámení o vystavení návrhu územního plánu Mrač. Na základě Veřejné vyhlášky – Oznámení o vystavení návrhu územního plánu Mrač č.j. MR/246/2021, si dovoluujeme uplatnit tyto připomínky:

- Plochu K1 – trvalé kultury změnit na plochu ZZ – zeleň – zahrady a sady
- Využití pozemku parc. č. 1277/42, sousedící nově s plochou Z4 změnit na ZZ – zeleň – zahrady a sady“.

Vyhodnocení: Uplatněným připomínkám tak jak byly uvedeny se nevyhovuje, přičemž uvádíme, že v případě plochy K1 se dá konstatovat, že užívat pozemky jako zahrady nebo sady apod. je možné – viz. stanovené využití uvedené v textu níže. Plocha označená v územním plánu jako K1 byla v rámci ploch změn v krajině v souladu se zadáním územního plánu a v souladu s určením podle v době vypořádání připomínky platné územně plánovací dokumentace navržena jako trvalé kultury AT, jejichž hlavním využitím jsou plochy zemědělského půdního fondu (sady a zahrady). V rámci přípustného využití jsou uvedena: protipovodňová a protierozní opatření, plochy krajinné zeleně, oplocení, změna druhu pozemku mimo změny na ornou půdu, revitalizace vodních toků, vodní plochy a nezbytná technická a dopravní infrastruktura. V rámci podmíněně přípustného využití je využití ploch K1 je podmíněno zohledněním její polohy v CHLÚ 02660000 Mrač. Při navazujících řízeních je nutné respektovat podmínky stanovené v § 18 a § 19 horního zákona účelové stavby pro zemědělské využití území až na základě prokázání, že umístění účelových zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a

přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky). Nepřípustné využití: stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím. V rámci podmínek prostorového uspořádání je předepsáno maximální zastavění zemědělských staveb pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m², s maximální výškou 4m; přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat do výše max. 4 m a maximální zastavěné plochy 25m².

Připomínce uplatňující požadavek na zařazení p.p.č. 1277/42 do ploch zeleň – zahrady a sady se nevyhovuje. Předmětná pozemková parcela, jejíž část se nachází z hlediska bonitních půdně ekologických jednotek ve II. nejlepší třídě ochrany zůstane v souladu s právním stavem evidovaným v katastru nemovitostí (zemědělský půdní fond v druhu orná půda) zařazena z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití v plochách AP pole, neboť se nachází severně od zastavěného území, bez přímé návaznosti na něj. Na změnu ve funkčním využívání pozemku není právní nárok, bez ohledu na skutečnost, zda sousedí nebo nesousedí s plochou Z4 vymezenou v rámci zastavitelných ploch pro účely bydlení.

1.5 Zdeněk Havrlik zastoupený JUDr. R. Leškou – písemnost ze dne 21. 7. 2021

Citace: „Věc: Námitky k návrhu územního plánu obce Mrač. Vážení, v právním zastoupení pana Zdeňka Havrlika, bytem Cílkova 642, 142 00 Praha 4 (dále jen „vlastník“) jako výlučného vlastníka dále vymezených pozemků: pozemek parc. č. st. 91, jehož součástí je stavba č.p. 46, pozemku parc. č. st. 783, jehož součástí je stavba č.p. 191, pozemku parc. č. 1203/2, pozemku parc. č. 1203/7 a pozemku parc. č. 1203/7, pozemku parc. č. 1203/8 a pozemku parc. č. 1205/3, vše v k.ú. Mrač (společně dále jen „pozemky“) tímto podávám námitky k návrhu Územního plánu obce Mrač zveřejněného dne 7.6.2021 OÚ Mrač pod č.j. MR/246/2021 (dále jen „Návrh územního plánu“) dle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“). Správnímu orgánu je současně dokládána přílohou plná moc.

Znění námitek a jejich odůvodnění:

Těmito námitkami je napadáno nerespektování hmotněprávních předpisů a zásad pro tvorbu Návrhu územního plánu a pro činnost správních orgánů, nedodržení procesního postupu ohledně územního plánování, změna v označení ploch, charakteristice této plochy, určení využití pozemků a zejména také porušení slibu a dlouhodobých plánů ze strany pořizovatele v Návrhu územního plánu ohledně dále označené části C (původně části p.č. 91) aktuálně pozemku parc. č. 2680, k.ú. Mrač jako plochy BV – bydlení venkovské. Dle územního plánu vydaného v roce 1998 byla plánována cesta z více pozemků a propojující komunikaci na pozemku parc. č. 2612, k.ú. Mrač na pozemku parc. č. 1205/5, k.ú. Mrač, přičemž na části shora uvedeného pozemku parc. č. 102/2, k.ú. Mrač byla cesta označena jako jednotlivými díly A (st.p.č. 22/1), B (st.p.č. 22/1), C (p.č. 91), G (p.č. 1202/2), jak vyplývá a je zakresleno v notářském zápisu NZ 587/83 (dále jen cesta), který je přílohou těchto námitek. Změnou územního plánu v roce 2016 došlo k částečné změně využití území na plochu veřejného prostranství – veřejná zeleň. Současný návrh územního plánu i přes několikaleté plány obce Mrač a sliby na vybudování cesty ovšem s cestou vůbec nepočítá. Výše uvedené však neodpovídají deklarovanému způsobu využití, odporuje dlouhodobému záměru, resp. slibu obce, čímž dochází k porušení právních předpisů a zásad. Odstraněním dlouho plánované cesty došlo zejména k porušení pravidel stanovených v ust. § 18 a § 19 stavebního zákona, k porušení zásad činností správních orgánů (které se dle § 177 správního řádu uplatní i pro řízení o územním plánu) stanovených v ust. § 2 až § 8 správního řádu, jmenovitě zejména zásady legitimního očekávání, zásady ochrany veřejného zájmu a zásady ochrany nabytých práv. Výše zmíněným notářským zápisem N 582/83, NZ 587/83 byla část pozemku parc. č. st. k.ú. Mrač o velikosti 6 m² vyčleněna a sloučena s pozemkem parc. č. 1202/5 jako díl C právě za účelem vybudování cesty, a to mj. s příslibem obce, že pozemek parc. č. 1203/7 a pozemek parc. č. 1203/5 a zadní část pozemku parc. č. 1203/2, vše v k.ú. Mrač budou zpřístupněny ze samostatné cesty. Skutečnost, že nyní již cesta není vedena v Návrhu územního plánu je v rozporu s předpokládaným způsobem využití pozemků, zejména pozemek par. č. 1203/7, k.ú. Mrač a zadní část pozemku parc. č. 1203/2, k.ú. Mrač zůstanou zcela bez přístupové cesty, resp. Oba pozemky se ocitnou bez dostatečného spojení s veřejnou cestou. Je nutno zopakovat, že výše uvedeným došlo k porušení příslušných právních předpisů, zejména k nerespektování cíle územního plánování dle ust. § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona, neboť cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace,

aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Přijetím Návrhu územního plánu budou tyto zásady doslova pošlapány. V procesu územního plánování se mají zvažovat zájmy soukromé a veřejné, přičemž výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění těch důležitějších zájmů, a to vše při zachování předvídatelné proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Musí jí o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem. Návrh územního plánu (ani předchozí změny) však nijak neodůvodňují takový postup a odklonění od dřívějších plánů na vybudování cesty, zejména není řešeno, jakému zájmu by mělo vybudování cesty ustoupit. Pokud tedy dojde k přijetí Návrhu územního plánu bez shora popsané dávno plánované cesty, nelze mluvit o naplnění cílů územního rozvoje, ale spíše o omezení, když nevybudováním příslušné cesty vlastník pozemku, z kterého byla část vyčleněna za účelem vybudování cesty, i vlastník nepřístupných, resp. těžko přístupných nemovitostí z veřejné komunikace, budou tímto postupem ochuzeni.

Rovněž by výše uvedeným došlo k nerespektování dalších zásad územního plánování dle § 18 a násl. Stavebního zákona, k nedodržení postupu dle stavebního zákona a k porušení základních zásad stanovených ve správním řádu. Pokud by došlo k přijetí Návrhu územního plánu s vynecháním plánované cesty s užitím předmětném dílu C, bude původními vlastníky i vlastníky blízkých pozemků způsobena újma (škoda). V této souvislosti je nutné odkázat na Listinu základních lidských práv a svobod stanovující, že nucené omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Jen zákon tedy může stanovit za jakých podmínek může být vlastník omezen ve výkonu svého vlastnického práva – zejména se musí jednat o důvod, který je ve veřejném zájmu a stanoven na základě zákona a především – vlastníky musí být dána příslušná náhrada za omezení jakékoliv práva, které společně a nerozdílně tvoří vlastnické právo. V Návrhu územní plán není jakýkoliv odkaz na veřejný zájem. Žádný zákon nestanoví oprávnění, aby orgány územního plánování mohly svým návrhem takto zasahovat do základních práv vlastníka, tedy do práva držet věc (ius possidendi), právo věc užívat a požívat plody a užitky (ius utendi at fruendi) a právo s věcí nakládat (ius disponendi). Jednání orgánů územního plánování a jejich odpovědnost za návrh územního plánu je v rozporu s právním řádem České republiky, představuje neospravedlivitelný exces při výkonu veřejné moci, který se ani omylem nemůže schovat pod pojem správního uvážení. Naopak je možné jej považovat za diskriminační. Ochrana před diskriminací je přitom jedním ze základních práv, které je upraveno evropským právem a nelze jej ani na národní úrovni nijak zanedbávat.

Mezi hlavní a zcela zásadní úkoly územního plánování patří následující úkoly, které ovšem nebyly ze strany orgánů územního plánování respektovány, a to prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika a s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Pokud návrh územního plánu nepočítá s plánovanou cestou, svědčí takový přístup o absolutním nerespektování shora vyjmenovaných úkolů a o naprostém nezájmu postupovat v souladu se zákonem, jakož i o pochybeních ze strany pořizovatele i zpracovatele Návrhu územního plánu.

Orgány územního plánování jsou povinny podle § 2 odst. 3 správního řádu povinny šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost orgánů územního plánování v jednotlivém případě dotýká, a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených v zákoně a v nezbytném rozsahu. Odmítnutím cesty nejenže orgány územního plánování nešetří práva a oprávněné zájmy dotčených osob, ale také zasahují v naprosto neodůvodnitelném rozsahu do práv vlastníků pozemků. Orgány územního plánování se vydáním Návrhu územního plánu snaží uplatňovat výkon státní moci, který je naprosto v rozporu se základními principy České republiky, když překračují mez stanovenou zákonem a snaží se ji vykonávat způsobem, který zákon nestanoví. Vedle toho dochází také k porušení práv zaručeným komunitárním právem Evropské unie a k jednání, které je v naprostém rozporu se zásadami stanovenými příslušnými orgány Evropského společenství pro rozvoj území.

Je povinností orgánů územního plánování postupovat podle právního řádu a respektovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Pokud tyto orgány chtějí poměřovat veřejné a soukromé zájmy, které se někdy mohou dostat do kolize, musí jednoznačně stanovit konkrétní veřejný zájem a stanovit jeho účel, racionálně v souladu s českým právním řádem odůvodnit stanovený veřejný zájem a jeho účel a tento poměřit se soukromými zájmy. K takovému postupu, vyjádření ani debatě však nedošlo. Výklad Návrhu územního plánu, který by opodstatňoval či odůvodňoval odstranění cesty nebyl do dnešního dne nikde poskytnut. Vlastník pozemků je proto připraven učinit další právní kroky

k ochraně vlastnického práva a svých zájmů, například podat žalobu na zrušení opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydává, vymáhat náhradu škody za změnu analogicky dle § 102 stavebního zákona anebo podle obecných právních předpisů na náhradu škody, včetně ušlého zisku, tj. rozdílu, o který v důsledku odstranění plánované cesty a tedy přístupu na část svých pozemků přijde, včetně náhrady škody za užití pozemků komunikace. Do požadavků na náhradu škody lze rovněž zahrnout náhradu škody, která vznikla v důsledku nevybudování komunikace, tedy požadavek na náhradu již vynaložených investic, který v důsledku nevybudování cesty budou nenávratně zmařeny. V neposlední řadě se vlastník pozemků nevzdává práva požadovat náhradu škody podle § 19 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu při výkonu veřejné moci, ve znění pozdějších předpisů, která byla způsobena při výkonu veřejné (státní právy) nezákonným rozhodnutím anebo nesprávným úředním postupem. Ke všem předchozím námitkám vlastník tedy podává námitku proti obsahu Návrhu územního plánu a postupu týkajícího se návrhu územního plánu s odůvodněním výše uvedeným a současně žádá, aby územní plán obce Mrač byl upraven tak, že bude opět počítáno s cestou jako veřejnou komunikací dle původního územního plánu platného od roku 1998, tedy s cestou vyznačenou v notářském zápise NZ 587/83 bez jakéhokoliv dalšího omezení vlastnického a zejména užívacího práva.“

Vyhodnocení: Pořizovatel konstatuje, že v rámci společného jednání o návrhu územního plánu lze ve smyslu ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona uplatňovat toliko připomínky, což bylo uvedeno i v poučení veřejné vyhlášky č.j. MR/246/2021 ze dne 7. 6. 2021, kterou pisatel zmiňuje v úvodu svého podání. Zároveň pisatel v úvodu uvádí, že píše v zastoupení pana Havlíka, ale přitom ve svých připomínkách uvádí i další pozemkové parcely, které nejsou v jeho vlastnictví. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem územního plánu zcela zásadně nesouhlasí s obecným tvrzením pisatele o nerespektování hmotněprávních předpisů a zásad pro tvorbu návrhu územního plánu a pro činnost správních orgánů ani s údajným nedodržením procesního postupu pořizování. Jsme přesvědčeni, že návrh územního plánu, tak jak byl zpracován a odůvodněn je věcně i právně správný a je v souladu jak se stavebním zákonem, tak i s dalšími zvláštními právními předpisy. K části textu s tvrzením o tom, že orgány územního plánování se vydáním návrhu územního plánu snaží uplatňovat výkon státní moci, který je v rozporu se základními principy České republiky, když překračují mez stanovenou zákonem a snaží se ji vykonávat způsobem, který zákon nestanoví, uvádíme následující: Orgánem územního plánování, který pořizuje projednávaný územní plán je v tomto případě ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad při zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona. Není sporu, že mez stanovená zákonem nebyla překročena. Pro úplnost ještě dodáváme, že obecní úřad ale není orgánem, který územní plán vydává - tato kompetence je svěřena zastupitelstvu obce, který územní plán vydává v samostatné působnosti.

Dále odmítáme tvrzení, že bychom zasahovali do práv vlastníka pozemku p.č. 1203/2 v k.ú. Mrač pana Havlíka. Podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí je jedná o zemědělský půdní fond v druhu zahrada o výměře 689 m² a vlastník pozemku jí může nadále takto využívat; legitimní očekávání vlastníka zahrady ani aplikace ustanovení § 102 zákona o náhradách za změnu ve využívání území není v tomto případě přílehající. Zároveň konstatujeme, že pozemky pana Havlíka jsou přístupné z veřejných prostranství. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem a se zpracovatelem územního plánu si ověřili, že předmětná pozemková parcela, která je zahradou, je přístupná jak ze silnice, která je v katastru nemovitostí evidována pod p.č. 2612; tento přístup je rovněž zajištěn i prostřednictvím p.p.č. 1203/8, která je rovněž ve vlastnictví pana Havlíka. Obecné tvrzení pisatele, že odstraněním plánované cesty dochází k porušení § 18 a 19 stavebního zákona, bez bližší specifikace, nelze konkrétně vypořádat (Poznámka pořizovatele: Úkoly a cíle územního plánování navíc byly v textové části odůvodnění návrhu řádně vyhodnoceny). Jsme přesvědčeni, že vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek pro pozemek, který navíc není v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Pro vymezení komunikace propojující tuto komunikaci s komunikací vedenou na p.p.č. 1199/4 (obě v k.ú. Mrač) neexistuje žádný legitimní důvod a vůbec už ne ve veřejném zájmu, jak tvrdí pisatel ve své připomínce. Nadto připomínáme, že územní plán z hlediska požadavků kladených na něj stavebním zákonem a souvisejícími právními předpisy řeší plochy, nikoliv cestu, jejíž vybudování se pisatel domáhá. V daném případě se jedná o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi

zájmem soukromým a veřejným, protože obec jako řádný hospodář zodpovídá za to, jakým způsobem vynakládá veřejné prostředky a nemůže budovat komunikaci, pro kterou není žádný důvod. Důvodem pro uplatnění písemné připomínky bude pravděpodobně zájem vlastníka v budoucnu tyto pozemky využít pro stavbu rodinného domu. Zároveň uvádíme, že pokud bude vlastník mít zájem na vybudování této komunikace navrhované mimo pozemky ve svém vlastnictví, pak je to podle územního plánu možné, a to v souladu s přípustným využitím stanoveným v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Jsme přesvědčeni, že pořizovatel v rámci tvorby územního plánu naplnil právo obce na samosprávu zaručené Ústavou České republiky v čl. 8. ve smyslu judikatury nejvyšších soudů, kterou bylo v minulosti již vícekrát potvrzeno, že právo obce na samosprávu inherentně obsahuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ (viz např. nález Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012 sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73).

Pro úplnost pak dodáváme, že ze strany pisatele nebyl doložen žádný důkaz o tom, že by vybudování předmětné komunikace slíbila a ani obci není taková skutečnost známa.

2. PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ podle § 50 odst. (3) stavebního zákona v zákonem stanovené lhůtě:

2.1 Tomáš Pechman – písemnost ze dne 11. 4. 2022

Citace: „Připomínka k návrhu územního plánu. Věc: Připomínka k návrhu nového územního plánu (dle veřejné vyhlášky z 3. 3. 2022).“

Jméno a příjmení: Tomáš Pechman

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): viz. grafická část

Text připomínky: Připomínkou je doplnění ploch dopravy DS2, tak aby byl garantován průjezd územím. V současné podobě je vymezení plochy DS2 umístěno ve velmi svažitém terénu, který neumožňuje vybudování komunikace ani negarantuje adekvátní možnost prostupu územím. Optimálním řešením je vymezení ploch DS2 do návrhové plochy Z16 určené jako plocha BV. Tím bude umožněn přístup do budoucí rozvojové plochy (K1) a také přístup ke komunikaci III/1091 a k železniční zastávce.“

Vyhodnocení: *Uplatněné připomínky na doplnění stávající plochy dopravy DS 2 do územního plánu se nevyhovuje s tím, že pro zastavitelnou plochu Z16, která je umístěna v proluce mezi stávající zástavbou pro umístění 4 až 6 RD bylo rozhodnuto pořídit územní studii, ve které pak bude umístění veřejné infrastruktury řešeno podrobněji, a to napojením na stávající komunikaci, ke které přiléhá. Pro úplnost dodáváme, že přístup do plochy K1 je v území zajištěn ze stávajících komunikací nacházejících se na severní a na východním okraji této plochy.*

2.2 Tomáš Pechman – písemnost ze dne 11. 4. 2022

Citace: „Připomínka k návrhu územního plánu. Věc: Připomínka k návrhu nového územního plánu (dle veřejné vyhlášky z 3. 3. 2022).“

Jméno a příjmení: Tomáš Pechman

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): viz. grafická část

Text připomínky: Připomínkou je doplnění ploch dopravy DS2, tak aby byl garantován průchod územím. V současné podobě není garantován přístup územím přes funkční plochu K1. Optimálním řešením je vymezení ploch DS2 do návrhové plochy K1 a to podél plochy Z17 až ke komunikaci III/1091 a k železniční zastávce. Stávající vymezené plochy vytvářejí v území nepřekonatelnou bariéru bez možnosti prostupu územím z jiho-západní části směrem k železniční zastávce.“

Vyhodnocení: *Uplatněné připomínky na samostatné doplnění ploch dopravy v ploše K1 se nevyhovuje. Plocha K1 byla v rámci ploch změn v krajině v souladu se zadáním územního plánu a v souladu s určením podle v době vypořádání připomínky platné územně plánovací dokumentace navržena jako trvalé kultury AT, jejichž hlavním využitím je plochy zemědělského půdního fondu (sady a zahrady). V rámci přípustného využití jsou uvedena: protipovodňová a protierozní opatření, plochy krajinné zeleně, oplocení, změna druhu pozemku mimo změny na ornou půdu, revitalizace vodních toků, vodní plochy a nezbytná technická a dopravní infrastruktura. V rámci podmíněně přípustného využití je využití ploch K1 je podmíněno zohledněním její polohy v CHLÚ 02660000 Mrač. Při navazujících řízeních je nutné respektovat podmínky stanovené v § 18 a § 19 horního zákona účelové*

stavby pro zemědělské využití území až na základě prokázání, že umístění účelových zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky). Nepřípustné využití: stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím. V rámci podmínek prostorového uspořádání je předepsáno maximální zastavění zemědělských staveb pro zajištění rostlinné prvovýroby v zemědělství 25m², s maximální výškou 4m; přístřešky pro letní ustájení hospodářských zvířat do výše max. 4 m a maximální zastavěné plochy 25m². Přestože uplatněné připomínky vyhověno nebylo, z výše uvedeného textu regulativů je zřejmé, že umístění nezbytné dopravní infrastruktury v rámci této plochy je přípustné v souladu s jejím následujícím využitím.

q. Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 98 listů. Grafická část územního plánu obsahuje následující 3 výkresy:

4.	Koordinační výkres	1 : 5 000
5.	Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
6.	Výkres širších vztahů	1 : 50 000

Poučení

proti územnímu plánu Mrač vydanému formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů podat opravní prostředek.

.....
František Zvolský
starosta obce

.....
Pavel Škvor
místostarosta obce