

Územní plán  
VYŽLOVKA  
ODŮVODNĚNÍ

NÁVRH § 52

12. 11. 2018



## Obsah:

A.	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	3
B.	postup pořízení územního plánu .....	29
C.	výsledek přezkoumání územního plánu podle odst. 4 § 53 stavebního zákona.....	30
D.	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	36
E.	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.....	36
F.	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	36
G.	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 36	
H.	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	37
I.	vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	37
J.	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	38
K.	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	38
L.	návrh rozhodnutí o námitkách .....	46
M.	vypořádání připomínek.....	46

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace:	územní plán
etapa:	NÁVRH pro společné jednání dle ust. § 52
<b>schvalující orgán:</b>	<b>Obec Vyžlovka, zastupitelstvo</b>
sídlo:	Na Návsí 57, 281 63 Vyžlovka
určený zastupitel:	Ing. Jan Pelikán, Ph.D.
<b>pořizovatel:</b>	<b>Městský úřad Říčany</b>
sídlo:	Komenského nám. 1619/2, 251 01 Říčany
oprávněná úřední osoba:	Ing. arch. Martina Jánoš
<b>zpracovatel:</b>	<b>Ing. arch. Radek Boček a kolektiv</b>
sídlo firmy:	Na Rozmezí 209, 397 01 Písek
kancelář:	Tylova 70, 397 01 Písek



## OBSAH DOKUMENTACE

### textová část dokumentace:

- Textová část – VÝROKOVÁ ČÁST územního plánu Vyžlovka
- Textová část – ODŮVODNĚNÍ územního plánu Vyžlovka

### grafická část dokumentace:

#### Výroková část:

- VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ 1 : 5000,
- HLAVNÍ VÝKRES 1 : 5000,
- VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ 1: 5000,
- VÝKRES ÚSES A KRAJINY 1 : 5000

#### Odůvodnění územního plánu:

- KOORDINAČNÍ VÝKRES V MĚŘÍTKU 1 : 5000,
- VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V MĚŘÍTKU 1 : 50 000,
- VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU V MĚŘÍTKU 1 : 5000.

## A. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

### A.a. Odůvodnění způsobu vymezení zastavěného území

- (1) Vymezení zastavěného území je provedeno ve všech patřičných výkresech, zejména ve Výkresu základního členění území. Bylo vycházeno z ÚAP ORP Říčany, kdy vymezení polygonů zastavěného území bylo datováno k 4. 6. 2017. Během doplňujících průzkumů a rozborů projektant pečlivě prošel všechny stavební parcely a tam, kde bylo realizována alespoň hrubá stavba, byla daná parcela přeřazena do zastavěného území. **Během zpracování návrhu územního plánu pro společné jednání a pro veřejné řízení byla hranice zastavěného území aktualizována dle v mezidobí realizovaných stavebních záměrů.**

### A.b. Odůvodnění stanovené základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### A.b.1. Odůvodnění stanovené koncepce rozvoje území obce

- (2) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot je graficky znázorněna zejména v Hlavním výkresu a v Koordinačním výkresu prostřednictvím vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, protože právě tyto jsou nejúčinnější instrumenty územního plánování určené pro podrobnost územního plánu jako komplexního nástroje územního plánování řešícího vždy celé správní území dané obce ve všech aspektech a souvislostech. Laicky řečeno, mapa vydá za tisíc slov a v územním plánování to platí dvojnásob.
- (3) Základní premisy koncepce rozvoje území obce jsou odůvodněna takto:
- Vyžlovka je obcí vesnického charakteru v příměstském prostředí, kdy tento charakter je potřeba zachovat, zároveň je ale nutné skloubit již nyní vedle sedle fungující funkce bydlení, podnikání a občanské vybavenosti, naopak těžký průmysl, výrobu a skladování nadmístního či republikového významu situovat do takto atraktivní krajiny by bylo nejenom naprosto zcestné a nelogické, ale též v rozporu se všemi zásadami a prioritami územního plánování,
  - Vyžlovka a lokalita V Březinkách budou i nadále chápány jako oddělené enklávy, mezi nimi je VKP nivy potoka a tento bude chráněn vymezením systému ploch smíšených nezastavěného území (H2) a plochy veřejného prostranství, veřejné zeleně (P1),
  - vzhledem k příměstskému charakteru sídla se většina stávajících ploch pro bydlení řadí do tzv. čistého bydlení dle ust. § 4 vyhl. 501/2006 Sb.,
  - dostavba lokality č. 1 „Na Splachu“ ve východní části Vyžlovky je přebírána z dnes platného a účinného územního plánu, stejně tak u lokality č. 1 „Na Vyhliďce“ a „V Lomu“, lokalita č. 3 „Štíhlická“ obsahuje jen jednu stavební parcelu a je rovněž přebírána z dnes platného územního plánu,

- jak je odůvodněno výše, nový územní plán nenavyšuje ani o 1 stavební parcely množství zastavitelných ploch oproti dnešnímu územnímu plánu, ale přirozeně z něho vychází, územní plánování je nutné chápat je evoluční vývoj vyžadují velmi drobné a citlivé změny, nikoliv revoluční změny a razantní předělání celé koncepce.

#### A.b.2. Odůvodnění stanovené Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

(4) Koncepce ochrany a rozvoje historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot na území obce je stanovena na základě těchto premis:

- Vyžlovka, zejména její návěsní prostor, je urbanisticky a stavebně historicky cennou lokalitou a její ochrana, mj. i stanovením povinnosti, aby zde architektonické části projektové dokumentace zpracovával vždy autorizovaný architekt, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §§ 18–19 stavebního zákona a rovněž v souladu se zájmy ochrany památkové péče,
- respektování limitů využití území v oblasti památkové péče přímo vyplývá z Ústavy ČR, neboť tyto jsou stanoveny zákony a ty je nutné dodržovat v rámci výkonu jak přenesené působnosti (kam patří pořizování ÚPD) tak i samostatné působnosti (tam patří schválení ÚP zastupitelstvem obce), seznam NKP a historicky cenných objektů vč. území s archeologickými nálezy bylo vymezeno v Koordinačním výkresu na základě ÚAP ORP Říčany,
- respektování cílů ochrany uvedených hodnot, tj. zachování a smysluplné rozvíjení historického odkazu, využití hodnot pro zlepšení obrazu sídla a kvality jeho prostor, zatraktivnění obce jak pro bydlení obyvatelstvo, tak i pro návštěvníky, vychází z požadavků definovaných jako cíle a úkoly územního plánu v §§ 18–19 stavebního zákona,
- to, že celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy, bylo doplněno po společném projednání na základě uplatněného stanoviska dotčeného orgánu, konkrétně Městský úřad Říčany, stanovisko č.j. OUPRR / 49416/2017-MURI/OUPRR/271 ze dne 19. 9. 2017,
- to, že správní území obce Vyžlovka se nachází v zájmovém území AČR, bylo doplněno po společném projednání na základě uplatněného stanoviska dotčeného orgánu, konkrétně Ministerstva obrany, stanovisko č.j. 97177/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 18. 9. 2017.

(5) Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot na území obce je stanovena na základě těchto premis:

- Národní přírodní rezervace Voděradské bučiny se nachází v okrese Praha-východ převážně na území obce Černé Voděrady (na severozápadě do ní zasahují též území obcí Vyžlovka a Louňovice), přibližně 30 km jihovýchodně od Prahy. Předmětem ochrany jsou rozsáhlé bukové lesy a projevy mrazového zvětrávání. Rezervace byla vyhlášena již v roce 1955, její rozloha je 658 ha, nadmořská výška je od 350 do 500 m n. m. Voděradské bučiny jsou rozsáhlým lesním komplexem na pravém břehu Jevanského potoka. Les tvoří převážně buky, doplněné dubem letním, habrem obecným, místy se vyskytuje osika, lípa či bříza. V lese hnízdí řada vzácných druhů ptáků, například datel černý, holub doupňák či jestřáb. Část území tvoří bezzásahové neupravované plochy. Rezervace slouží jako vědecko-výzkumný a naukový objekt Fakulty

lesnické a dřevařské České zemědělské univerzity v Praze. Toto vše jsou důvody, proč musí být tento mimořádně přírodně cenný prostor chráněn i nástroji územního plánování, jako je vymezené NRBC a některých ploch přírodních na tento prostor navazujících.

- ÚSES nadregionální úrovně je závazně stanoven v nadřazené ÚPD, zde ZÚR Středočeského kraje ve znění jejich aktualizace, je zákonnou povinností ÚP na úrovni obce nebo obce respektovat „krajský územní plán“, což návrh ÚP Vyžlovka činí, vymezení a upřesnění prvků ÚSES v rozsahu jednotlivých skladebných částí (prvků) a zahrnutí nefunkčních částí ÚSES mezi plochy přírodní, konkrétně zde se jedná o vymezení ploch oraných polí coby doplnění nefunkčních částí NRBK Voděradské bučiny-Vidrholec a doplnění nefunkčních částí RBK Dolánka-Voděradské bučiny, je naplněním požadavku na ochranu ÚSES jako jedné z přírodních hodnot v území.
  - stanovení koncepce uspořádání krajiny prostřednictvím zařazení jednotlivých ploch řešeného území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití vychází z ustanovení § 3 vyhl. 501/2006 Sb. a obecně ze zásad tvorby územních plánů tak, jak je definuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.,
  - akceptaci prvků ochrany obecné i speciální ochrany přírody a limitů z této ochrany vyplývajících vyplývá z Ústavy ČR, konkrétně z článku 2, odst. 2–3, tj. státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon a každý občan může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá, jde o princip legality,
  - „vnitřní“ zákaz vymezení nových ploch zastavitelného území ve volné krajině byl navržen projektantem v dohodě s vedením obce, bude akceptováno přebírání ploch již vymezených ve stávajícím územním plánu, ale nebudou navrhovány nové další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny,
  - upřesnění ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona je veden snahou o ochranu ŽP a zejména krajiny, což je jeden z cílů územního plánování, což dokládá i fakt, že návrh ploch přírodních je zde stejně plošně velký jako návrh nových ploch pro antropogenní účely,
  - důraz na ochranu lesa byl doplněn do stanovené koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot na území obce na základě stanoviska dotčeného orgánu, zde Městského úřadu Říčany, odboru životního prostředí, č.j. 44215/2017-MURI/OŽP/00354 ze dne 11. 10. 2017,
  - zapovězení rozšiřování rekreačních objektů a objektů k trvalému bydlení nacházejících se na lesních pozemcích byl doplněn do stanovené koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot na území obce na základě stanoviska dotčeného orgánu, zde Městského úřadu Říčany, odboru životního prostředí, č.j. 44215/2017-MURI/OŽP/00354 ze dne 11. 10. 2017.
- (6) Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot na území obce je stanovena na základě těchto premis:
- silnice I/2, je hlavní komunikací ve směru západ – východ propojující správní území Vyžlovka a na obě sídelní centra nadmístního významu Říčany (resp. dále na metropolitní oblast hl.m. Prahy) a Kutnou Horu,
  - potřeba modernizovat a rozvíjet technickou infrastrukturu vychází ze stávajícího stavu v území a z návrhu poměrně značných nových ploch pro bydlení determinujícím očekávaný nárůst počtu obyvatel Vyžlovky,

- silnice I/2 je základní dopravní tepnou ve správním území Vyžlovky a musí být tedy řešením územního plánu plně respektovány, stejně jako stávající krajské silnice III/33316 (ul. Na Staré cestě) a III/33317 (ul. Jevanská a Pražská),
  - požadavek na modernizaci a rozvoj technické infrastruktury pro zajištění potřeb obyvatel dle nároků nových zastavitelných ploch, vč. návrhu plynofikace od Louňovic a navržení nových vodovodních a kanalizačních páteřních řadů pro nové lokality, vychází z velice atraktivní polohy Vyžlovky v těsném zázemí Prahy, kde takovýto standard TI je obvyklý a automaticky vyžadovaný.
- (7) Požadavek požární ochrany vychází z požadavků příslušného dotčeného orgánů na úseku ochrany a obrany civilního obyvatelstva.
- (8) Veškeré podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce z hlediska civilní ochrany obyvatelstva jsou stanoveny přesně dle osnovy stanovené příslušnou vyhláškou č. 380/2002 Sb.

## A.c. Zdůvodnění stanovené urbanistické koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### A.c.1. Zdůvodnění stanovené urbanistické koncepce

#### (9) Zdůvodnění stanovených zásad:

- požadavek, aby stávající zástavba mohla být měněna jen takovým způsobem, aby nebyl narušen celkový charakter sídla, vychází ze snahy ochránit stávající genius loci sídla a nenarušit nevhodnými zásahy dochovaný krajinný ráz,
- požadavek na omezení výšky staveb pro bydlení na max. 2 nadzemní patra pro všechny lokality vychází opět ze snahy nenarušit stávající charakter zástavby v obci,
- požadavek na tvar střechy se nestanovuje, dle dnešních výkladů jde nad rámec podrobnosti obsahu ÚP jako komplexního nástroje územního plánování, může být stanoven RP nebo navazující územní studii,
- velikost parcel větší než 800 m<sup>2</sup> je stanovena z důvodu respektování dnešního, již dost hustého charakteru zástavby, který by neměl být extrémně dále zahušťován do ještě většího počtu velmi drobných stavebních parcel, na druhou stranu zde nejsou vyžadovány obrovité parcely o min. 1200-1500 m<sup>2</sup>, protože tento ryze vesnický charakter sídla Vyžlovka prostě a jednoduše nemá,
- omezení výstavby ve volné krajině oproti ust. § 18 odst. 5 SZ je dáno snahou o účinnou ochranu krajiny, což je jeden z cílů územního plánování dle ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona,
- požadavek, že bude zachována parková zeleň v historickém centru obce Vyžlovka byl doplněn na základě vypořádání stanovisek dotčených orgánů na úseku ochrany přírody a krajiny a v dohodě se samosprávou obce.

## A.c.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

(10) Vymezení zastavitelných ploch bylo převzato ze stávajícího územního plánu:

Kód	Lokalita	Odůvodnění vymezení dané plochy
B1	V Březinkách	Plocha je převzata z platného územního plánu. Plocha je vymezena na III. třídě ochrany ZPF. Plocha navazuje od jihu na již realizovanou uliční frontu domů.
B2	Na Vyhlídce	Plocha je opět převzata z platného územního plánu a zaplňuje proluku v rámci již realizované zástavby ze všech světových stran vyjma od západu – kde ale navazuje další vymezené zastavitelná plocha. Již dnes jsou zde naplánovány místní komunikace a inženýrské sítě. Lokalita je bohužel na II. třídě ochrany ZPF, nicméně pro sevřenost těchto ploch jsou v podstatě neobhospodařovatelné.
B3	Štřhlická	Zde se jedná o jednu jedinou stavební parcelu vymezenou v souladu s platným územním plánem. Je opět na II. třídě ochrany ZPF, ale jde o dostavbu proluky.
R1	Za Koupalištěm	Plocha byla doplněna po společném projednání, vymezuje část plochy navazující na stávající koupaliště, která by měla zůstat nezastavěná a měla by být využita pro vybudování dětských hřišť přírodního charakteru, lanového parku, apod., s možností umístění drobných objektů (sociální zařízení, kasa, malé bistro). Omezení na 60 m <sup>2</sup> zastavěné plochy pro všechny stavební objekty bylo vloženo z důvodu, aby byla stanovena jasná hranice zpevněných a nezpevněných ploch a celá plocha zůstala většinou nezpevněného charakteru.
S1	Na Splachu	Jedná se o největší rozvojovou lokalitu Vyžlovky, je vymezena již v dnešním územním plánu, a je bez věcné změny přebírána do nového územního plánu. Oproti dnes platnému ÚP je zmenšena o pásy zahrad, které do sebe absorbují ochranné pásmo lesa, kde by stejně nebylo možné výstavbu RD realizovat. Výstavba je kompletně na I. třídě ochrany ZPF, ale je zde aplikováno ust. § 4 odst. 4 – jak je uvedeno výše, plochy jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci a nedochází zde ke změně jejich určení. Vzhledem k uzavřené poloze lokality jsou tyto již připravené stavební parcely v podstatě neobhospodařovatelné. Tato lokalita je již nyní rozparcelována a je připravena k realizaci staveb základní technické vybavenosti.
S2	V Lomu	Zde se jedná o druhou etapu výstavby po lokalitě B2 Na Vyhlídce. Jedná se o rekultivované plochy po předchozí těžbě. Plocha není tedy nijak dotčena možným záborem kvalitní zemědělské půdy, plocha je urbanisticky citlivě a velkoryse řešena tak, aby vprostřed vznikl významný veřejný prostor, park nebo lesopark, který by dále ztraktivnil tuto lokalitu na úkor velké hustoty zástavby a vzniku mnoha



		<p>nových stavebních parcel – je zde jednoznačně upřednostněna kvalita prostoru před kvantitou stavebních parcel. V podstatě se jedná o likvidaci brownfields, o starou ekologickou zátěž, která by měla být nově využita pro smíšené bydlení.</p> <p>Podmínka biologického hodnocení byla vložena na základě požadavku dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny uplatněného během společného projednání.</p>
S3	Za Koupalištěm	<p>UP se navrhuje umožnit přestavbu stávajících chat, kdy některé z nich obklopeny lesem, na objekty pro trvalé bydlení se smíšenou funkcí, tj. s možností doplnění funkce bydlení též nerušícím podnikáním (zejména služby) nebo řemeslnou výrobou. Z hlediska socioekonomických ukazatelů je pro každou obec výhodnější, aby i v objektech původně rekreačních, zejména v zázemí metropolitní pražské oblasti, jejich majitelé zde trvale bydleli, než jen dojížděli jednorázově na víkendy v letním období.</p> <p>Doplňující podmínky, že stavby zůstanou obklopeny lesem, max. možný počet stávajících vzrostlých stromů musí zůstat zachován, podmínka biologického hodnocení v navazujících správních řízeních, to, že výstavbou oplocení pozemku nesmí být dotčena funkčnost VKP - doprovodný břehový porost rybníka Vyžlovský a požadavek na vybudování retenční plochy v lokalitě, byly vloženy na základě požadavku dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny uplatněného během společného projednání.</p>
S4	Za Koupalištěm	<p>Po společném jednání byla původní plocha S3 rozdělena vprostřed vložení plochy veřejného prostřednictví P3 a plochy rekreace R1, v západní části zůstala redukováná plocha S3, na východním okraji byl ponechán pás pro výstavbu 3-4 vil v lokalitě Za Koupalištěm vyššího standardu. Nejedná se o nově vymezenou plochu, ale o část plochy, původně S3, která byla po společném jednání dále podrobněji rozdělena tak, aby více a přesněji saturovala budoucí zástavbu v této urbánně cenné lokalitě.</p>

(11) Nově byly do výrokové části územního plánu doplněny použité termíny a jejich definice a to z hlediska určitosti výkladu územního plánu při jeho využití v navazujících územních a stavebních řízeních.

### A.c.3. Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně vč. ploch veřejných prostranství

(12) V zastavitelném území jsou vymezené plochy veřejných prostranství zdůvodněny takto:

Kód	Lokalita
P1	Veřejné prostranství pro lokalitu Na Splachu a V Březinkách, vychází z požadavků § 7 vyhl. 501/2006 Sb., ale také, a především, z urbanistických potřeb pro danou lokalitu. Pás sídelní zeleně zde chrání VKP nivu bezejmenné vodoteče a přirozeně zabraňuje srůstání vlastní Vyžlovky a lokality V Březinkách.
P2	Veřejné prostranství pro lokalitu V Lomu, ztraktivňuje celý prostor, měl by se stát ústředním parkem nebo lesoparkem pro celou lokalitu B2 a S2, centrem střetávání se obyvatel, možnost pro oddych, rekreaci, hrání si dětí. Zároveň umožní využít lokalitu bez potřeby budovat vnitřní komunikační systém, stavební parcely budou obslouženy z vnějšku ze stávajících komunikací, bude zachována velká rozvolněnost tohoto prostoru a jeho exkluzivita.
P3	Nově vymezená plocha veřejného prostranství – zeleně, která byla oddělena z původně vymezené plochy smíšené obytné jako přirozené oddělení ploch smíšených obytných od sebe a zároveň vytvářející zelené a veřejně přístupné předpolí stávající plovárny.

(13) Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy sídelní zeleně (zahrad):

Kód	Lokalita
Z1	Zahrady pro lokalitu Na Splachu jsou vymezeny cca 20-30 m od okraje lesa, kde by nebylo možné tak jako tak realizovat výstavbu RD nebo jiných staveb, které by mohly ohrozit les (vznícení) nebo naopak ony samy by mohly být ohroženy padajícími stromy, proto jsou zde vymezeny soukromé zahrady jako přirozená oddychová enkláva pro sousední plochy pro smíšené bydlení S1.
Z2	Zahrady pro lokalitu V Lomu jsou opět vymezeny v OP lesa, cca 25-30 m od okraje lesa, kde by nebylo možné tak jako tak realizovat výstavbu RD nebo jiných staveb, které by mohly ohrozit les (vznícení) nebo naopak ony samy by mohly být ohroženy padajícími stromy, proto jsou zde vymezeny soukromé zahrady jako přirozená oddychová enkláva pro sousední plochy pro smíšené bydlení S2.
Z3	Zahrady pro lokality V Březinkách byly vytvořeny na základě požadavku orgánu státní správy lesa během společného projednání návrhu územního plánu tak, aby bylo zajištěno zapovězení jakékoliv zástavby objekty pro trvalé bydlení ve vzdálenosti do 25m od okraje lesa.

#### A.d. Odůvodnění stanovení koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

##### A.d.1. Odůvodnění stanovené koncepce dopravní infrastruktury

(14) Koncepce dopravní infrastruktury je odůvodněna na základě vymezení jednotlivých dopravních staveb a záměrů takto:

Kód	Popis plochy
D1	Severní obchvat Vyžlovky na silnici I/2, záměr je převzat a upřesněn dle nadřazeného ÚPD, zde ZÚR Středočeského kraje
D2	MK v lokalitě Na Vyhlídce, zajišťuje dopravní napojení pro tuto lokalitu, z části vymezena jako plocha přestavby, tam se jedná o rozšíření stávající příliš úzké MK, z části již vymezena v zastavitelné ploše dané lokality
D3	Obnova cesty z Vyžlovky do Louňovic, zajišťuje dopravní propojení sídel Vyžlovka a Louňovice, požadavek, že povrch stezky bude proveden v konstrukčním řešení „mlatový povrch“, byl doplněn na základě dohody představitelů obce a orgánů ochrany přírody a krajiny během společného jednání o návrhu územního plánu
D4	MK v lokalitě V Březinkách, zajišťuje dopravní napojení pro tuto lokalitu.
D5	Rozšíření MK v lokalitě Na Splachu, rozšíření je nutné pro dopravní napojení lokality Na Splachu
D6	MK v lokalitě Na Bělidle byla doplněna do návrhu pro veřejné řízení na základě požadavku Obce Vyžlovka, daná komunikace je dnes příliš úzká na to, aby mohla sloužit pro napojení nově navrhované lokality S3 pro trvalé bydlení na jejím západním konci a pro lokalitu R1, pro kterou také zajišťuje přístup
D7	MK v lokalitě U koupaliště byla doplněna do návrhu pro veřejné řízení na základě požadavku Obce Vyžlovka, daná komunikace je dnes příliš úzká na to, aby mohla sloužit pro napojení stávající plovárny, která má být rekonstruována a pro napojení nově navrhované lokality S4 pro smíšené obytné území, které bylo nově odděleno od původní velké plochy S3 vložím pásu veřejného prostranství – zeleně

(15) Požadavek, aby odstavná a parkovací stání byla řešena na vlastních pozemcích stavebníků, vychází z příměstského charakteru sídla, kde je přiměřený dostatek volných ploch na stavebních pozemcích a budování centrálních parkovišť nebo parkovacích domů by bylo neefektivní a urbanisticky zcela chybné.

#### A.d.2. Odůvodnění stanovení koncepce vodohospodářské infrastruktury

(16) Odůvodnění návrhu nových vodních ploch a vodohospodářské infrastruktury:

Kód	Lokalita	odůvodnění
W1	Rybník č. 1 v nivě potoka	Navržená vodní plocha s funkcí pasivního protipovodňového opatření v nivě potoka, zvyšuje výrazně retenční schopnosti krajiny, doplňuje rybníční soustavu nad rybníkem Nohavička, dále ztraktivňuje dané území, zlepšuje koeficient ekologické stability krajiny, zlepšuje mikroklima, vytváří prostor pro možné měkké rekreační využití.

W2	Rybník č. 2 v nivě potoka	Navržená vodní plocha s funkcí pasivního protipovodňového opatření v nivě potoka, zvyšuje výrazně retenční schopnosti krajiny, doplňuje rybníční soustavu nad rybníkem Nohavička, dále ztraktivňuje dané území, zlepšuje koeficient ekologické stability krajiny, zlepšuje mikroklima, vytváří prostor pro možné měkké rekreační využití.
W3	Rybník č. 3 v nivě potoka	Navržená vodní plocha s funkcí pasivního protipovodňového opatření v nivě potoka, zvyšuje výrazně retenční schopnosti krajiny, doplňuje rybníční soustavu nad rybníkem Nohavička, dále ztraktivňuje dané území, zlepšuje koeficient ekologické stability krajiny, zlepšuje mikroklima, vytváří prostor pro možné měkké rekreační využití.
W4	Retenční nádrž nebo suchý poldr,	Protipovodňové opatření navržené v západní části správního území jako vhodný prostředek pro snižování ekologických nebezpečí (povodní), zvyšuje výrazně retenční schopnosti krajiny, přitom k přírodě velmi šetrným způsobem.

(17) Rámcové podmínky pro vodohospodářskou infrastrukturu byly stanoveny s ohledem na stávající stav vodovodní sítě a zákonná ustanovení, to, že sídlo Vyžlovka vč. lokality V Březinkách bude napojeno na centrální zásobování pitnou vodou prostřednictvím stávajících dálkových vodovodních řadů vedoucích do vodojemu Vyžlovka vychází z dnešního stavu v území a ze současných nároků na způsob zásobování pitnou vodou, s ohledem na intenzitu zástavby nepřichází v úvahu individuální zásobování pitnou vodou z vrtů nebo studní, to, že všechny nově navržené lokality budou napojeny na centrální zdroj pitné vody prostřednictvím výše uvedené soustavy vychází ze stejného důvodu, nově potřebná nepáteřní vedení vodovodu tento územní plán výslovně připouští s tím, že budou vedeny v nově navržených komunikacích – není žádoucí přesně vymezovat každý podružný vodovod, jde již o podrobnost přesahující úroveň územního plánu a náležející dokumentaci pro územní rozhodnutí nebo regulačnímu plánu, stejně tak ustanovení, že vedení všech vodovodů, vč. přípojek může být navrhováno na základě ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona v navazujících řízeních a na základě podrobnějších dokumentací dle skutečných potřeb v daném území nebo lokalitě, vychází z uváděného ustanovení § 18 stavebního zákona.

(18) Vymezení jednotlivých staveb a záměrů v rámci návrhu koncepce vodohospodářské infrastruktury pro oblast likvidace odpadních vod je odůvodněno takto:

Kód	Popis plochy
T1	Plocha pro rozšíření ČOV, její intenzifikace a doplnění o záchytnou nádrž. Podmínky, že musí být respektována ochrana VKP údolní nivy a vodního toku, že pozemek nebude stavebně oplocen s výjimkou oplocení sběrného místa a že v rámci vymezené plochy T1 může být umístěno sběrné místo v severní části vymezeného polygonu byly vloženy na základě společného

	projednání návrhu ÚP v dohodě mezi požadavky Obce Vyžlovka a dotčenými orgány na úseku životního prostředí.
K1	Hlavní kanalizační řad z části sídla V Březinkách, slouží pro zajištění likvidace odpadních vod z dané lokality, bez jeho realizace nelze dlouhodobě zajistit ekologickou likvidaci odpadních vod v této již realizované a zastavěné lokalitě. Podmínky, že
K2	Hlavní kanalizační řad z části sídla Pod Obcí a Za Plovárnou, slouží pro zajištění likvidace odpadních vod z dané lokality, bez jeho realizace nelze dlouhodobě zajistit ekologickou likvidaci odpadních vod v této nově navržené lokalitě.
K3	Hlavní kanalizační řad z části sídla Na Vyhlídce, slouží pro zajištění likvidace odpadních vod z dané lokality, bez jeho realizace nelze dlouhodobě zajistit ekologickou likvidaci odpadních vod v této nově navržené lokalitě.
K4	Hlavní kanalizační řad vedoucí jižním směrem podél silnice na Jevany, slouží pro zajištění likvidace odpadních vod z dané lokality, bez jeho realizace nelze dlouhodobě zajistit ekologickou likvidaci odpadních vod v jižní části sídla.

(19) Odůvodnění stanovených podmínky pro výše uvedené záměry pro likvidaci odpadních vod:

- a. sídla Vyžlovka je napojeno na centrální ČOV, nicméně s ohledem na navrženou novou výstavbu a následné zvýšení počtu ekvivalentních obyvatel je nutné, aby stávající ČOV byla intenzifikována a doplněna o záchytnou nádrž na vymezené ploše T1,
- b. plocha pro dobudování ČOV naplňuje definice veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, s možností vyvlastnění, proto je přesně vymežována polygonem v grafické části územního plánu,
- c. ÚP nemá za úkol umísťovat vedení sítí technické infrastruktury s předností na decimetry, proto jsou stanoveny pouze trasy hlavních sběračů a to ještě jen v rámci dané komunikace, přesné vedení v dané ploše nebo komunikaci je ponecháváno na navazující správní řízení a projekční práce na DÚR, kde musí být dodrženy všechny zákonné i podzákonné podmínky vč. požadavků ČSN, návrh podružných kanalizačních sběračů a přípojek již není koncepcí a není tedy zahrnut do závazného obsahu ÚP, lze je tedy umísťovat buďto jako přípustnou či podmíněně přípustnou TI v rámci funkčního využití stávajících a navržených ploch nebo v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území,
- d. v rámci doplňujících P+R nebylo možné objektivně zjistit aktuální technický stav existujících vedení kanalizace, proto se ukládá je prověřit, tam, kde z hlediska stavebně-technického i provozního půjdou využít jako součástí nových kanalizačních systémů, budou využity, tam, kde jejich stav nebo dimenze nebude dostačovat, budou nahrazeny novými kanalizačními sběrači, jednoznačně se ale doporučuje zejména u páteřních kanalizačních řadů postupovat v souladu

s PRVKÚK STČK a stávající betonové roury nahradit 100% nových kanalizačních systémem z PVC trub o dimenzi DN 300, do budoucna nemá cenu ušetřit na novém vedení s delší životností na úkor kvality a těsnosti páteřních řadů kanalizace,

- e. podrobnost ÚP nedovoluje, a ani to není jeho úkolem, územní plán stanovuje koncepci, nikoliv přesný a konkrétní návrh kanalizace, přesně umísťovat jednotlivé podružné kanalizační sběrače nebo dokonce jednotlivé přípojky, proto se zde tyto stavby výslovně povolují jako stavby technické infrastruktury dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo zastavitelné plochy a zastavěné území a v urbanizovaném území se povolují jako přípustné nebo podmíněně přípustné v rámci jednotlivých funkčních typů ploch.

-srážkové vody budou likvidovány v souladu s §5 vodního zákona a §20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 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 pásech či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.

(20) Podmínky pro zásobování pitnou vodou jsou odůvodněny takto:

- a. výroková část ÚP stanovuje pouze základní koncepci, vzhledem k tomu, že páteřní vodovody jsou přivedeny až k jednotlivým navrženým zastavitelným lokalitám, není nutné přesně vymezovat vedení páteřních vodovodů, vymezení nepáteřních vodovodů a přípojek je ponecháno na přesnější vymezení v rámci navazujících správních řízení, kromě stávajícího napojení se do budoucna uvažuje i s napojením na skupinový vodovod REGION JIH směrem od Mukařova, protože však Obec Vyžlovka bude mít podrobnější podklady pro lokalizaci trasy páteřního vodovodního přivaděče až cca za 3-6 měsíců, přesná trasa bude promítnuta až do návrhu pro veřejné řízení, vč. zařazení do VPS technické infrastruktury,
- b. vedení nepáteřních, podružných, vodovodních řadů a vodovodních přípojek již není součástí koncepce a není tedy ani součástí grafické části výroku ÚP, bude povolováno na základě ust. § 18 odst. 5 v nezastavěném území, resp. jako související TI v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití funkčních ploch v zastavěném a zastavitelném území.

### A.d.3. Odůvodnění stanovené koncepce v oblasti elektroenergetiky

(21) Odůvodnění stanovených podmínek pro zásobování teplem je následující:

- a. stanovená koncepce, tj. napojení na zemní plyn bude realizováno novým VTL plynovodem vedeným podél silnice I/2 od obce Louňovice a dále prostřednictvím STL/NTL plynovodů rozvedených po obci, do doby vybudování systému zásobování plynem je přípustné zajišťovat i u nové zástavby vytápění jiným způsobem (pasivní domy, dřevo, pelety, tepelná čerpadla apod.,

možné je též využití i elektrické energie zejména v případě kvalitně zateplených domů), je dáno snahou účelově neomezovat a nebrzdit výstavbu do doby ekonomicky náročného vybudování VTL plynovodu, naopak požadavek, aby po vybudování plynovodů bylo preferováno napojení na zemní plyn, je kompromisem mezi nemožností to nařídit závazně a na druhé straně je vedeno také odůvodněnou snahou zbytečně nepodvazovat svobodné rozhodnutí investorů o použitém topném médiu, zvláště u stávajících staveb,

- b. vedení STL plynovodů a přípojek již není součástí koncepce a není tedy ani součástí grafické části výroku ÚP, bude povolováno na základě ust. § 18 odst. 5 v nezastavěném území, resp. jako související TI v rámci přípustného a podmíněné přípustného využití funkčních ploch v zastavěném a zastavitelném území, E.ON jako správce sítě plynovodů VTL a STL v jihočeském kraji má vlastní specializované projektanty, fixování tras STL plynovodů „napevno“ závazným územním plánem je kontraproduktivní.

(22) Odůvodnění stanovených podmínek pro zásobování elektrickou energií je následující:

- a. návrh energetické koncepce v oblasti zásobování elektrickou energií musí respektovat stávající vedení VN 22kV a VVN,
- b. poměrně velký rozsah nové výstavby na mnoha rozvojových plochách si vyžádá budování nových TS, na rozdíl od stávajícího územního plánu je tento nový pevně nefixuje, umožňuje správci sítě je budovat za flexibilněji stanovených podmínek,
- c. podmínky týkající se zásobování elektrickou energií byly odvozeny ze stávající stavu, umožnění budovat v koridorech stávajících vedení VN nové trafostanice a jasné stanovení, že návrh ÚP to výslovně umožňuje, stejně jako možnost budování venkovní vedení VN v rozvojových lokalitách formou podzemního kabelového vedení a možnost budování nových TS je dána dnešní praxí distributorských společností, které si nechávají raději zpracovávat vlastní projekty vedení a TS v okamžiku aktuální potřeby zajistit novou lokalitu zásobování elektrickou energií, ustanovení § 18 odst. 5 toto dovoluje,
- d. ve volné krajině, v nezastavěném území, je povoleno budování vedení VN v souladu s ustanovením § 18 odst. 5, které to dovoluje.

#### A.d.4. Odůvodnění stanovené koncepce odpadové hospodářství

(23) Odůvodnění stanovených rámcových podmínek v oblasti odpadového hospodářství:

- a. Umístění nového sběrného dvora a dalšího technického zázemí se tímto ÚP přímo nestanovuje, protože zde není předpoklad v nejbližší době ani jeho realizace. **Sběrné místo komunálního odpadu bude umístěno v ploše T1 v návaznosti na stávající objekt ČOV v severní části vymezeného polygonu.**

- b. ÚP respektuje fakt, že nyní je na území obce vymezeno sběrné místo a to na p.p.č. 49/1 a do budoucna se v souladu s tímto územním plánem rozšíří i na sousední p.p.č. 433/1, proto je takto v grafické části ÚP takto vymezeno.
- c. Požadavek, aby tuhý komunální odpad byl i nadále shromažďován v odpadových nádobách (popelnících) a poté odvážen ke zneškodnění, vychází ze stávajícího stavu věcí v daném území.
- d. Až bude vybudován sběrný dvůr, budou nebezpečné složky odpadu a velkoobjemový odpad dočasně ukládány ve sběrném dvoře a poté odváženy na skládku nebo do zařízení pro ukládání nebezpečného odpadu, do doby vybudování sběrného dvora zůstane zachován stávající stav a systém likvidace odpadů.

#### A.d.5. Odůvodnění stanovené koncepce v oblasti telekomunikací

(24) V rámci doplňujících P+R ani v rámci schválené zadání nebyl stanoven úkol doplňovat nějaké plochy nebo zařízení v oblasti zajištění telekomunikačních služeb, proto nejsou návrhem ÚP navrhovány.

#### A.e. Odůvodnění stanovení koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

(25) Koncepce uspořádání krajiny, vychází ze současného stavu, který je dán utvářením reliéfu, hydrologickými poměry v území, ovlivňováním krajiny člověkem a projevuje se respektováním těchto východisek, ze kterých vychází zařazení pozemků do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, které závazně určuje režim využití území.

(26) Vymezení nových ploch přírodních je odůvodněno takto:

Kód	Odůvodnění požadavku dle výrokové části ÚP
N1	Doplnění nefunkčních části NRBK Voděradské bučiny-Vidrholec
N2	Doplnění nefunkčních části RBK Dolánka-Voděradské bučiny

(27) Vymezení nových ploch pro zalesnění je odůvodněno takto:

Kód	Odůvodnění požadavku dle výrokové části ÚP
H1	Pás zeleně u rybníka Nohavička – ochrana potoční nivy jako významného krajinného prvku
H2	Pás zeleně u nových rybníků – ochrana potoční nivy jako významného krajinného prvku
H3	Lanový park, přírodní hřiště u rozhledny

(28) Koncepce krajiny je dále dotvářena návrhem alejí. Ty jsou vymezeny zejména podél cest a tam, kde je chybějící či nefunkční část prvku ÚSES nebo interakčního prvku. Kromě zvýšení KES krajiny je účelem návrhu výsadby alejí též zvýšení estetické hodnoty krajiny a zvýšení biodiverzity.



(29) Odůvodnění upřesnění podmínky pro stavby v nezastavěném území ve vazbě na ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona:

- je účelem povolit ve volné krajině stavby pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m<sup>2</sup> a 6 m výšky, ale ne již stavby jako jsou jízdrny nebo kravíny, ty mají svoje místo v zastavěném území nebo na zastavitelných plochách výrobních,
- je účelem povolit ve volné krajině, zejména na plochách lesních, stavby lesní hospodářství do 25 m<sup>2</sup> a 6 m výšky, vč. oplocenek, ne již stavby větší, jako jsou hájovny nebo „kvazi-rekreační“ stavby,
- vodní nádrže do rozměru 25 x 20 = 500 m<sup>2</sup> je ještě dostatečně drobná, aby neohrožovala v případě mimořádné situace (např. povodeň a protržení hráze) sídla dále pod sebou po toku dané vodoteče, vodní plochy obecně jsou žádoucím zpestřením jihočeské krajiny, kam historicky patří, a zvyšují biodiverzity a KES krajiny, proto je povoleno je to této velikosti realizovat ve volné krajině, nadzemní stavby o půdorysu 5 x 5 = 25 m<sup>2</sup> a více již mohou být využívány pro bydlení a rekreaci a proto je stanovena tato hranice, větší objekty již musí být součástí zastavitelných ploch nebo zastavěného území, objekty nad 6 m výšky již mohou tvořit negativní krajinné dominanty, proto jsou opět nad tuto výškovou hladinu ve volné krajině zapovězeny,
- správní území Vyžlovka nemá ve svém správním území žádná těžná CHLÚ, lom již byl rekultivován, a proto zde není důvod povolovat ve volné krajině stavby pro těžbu nerostů,
- stavby do 25 m<sup>2</sup>, tedy o půdorysu 5 x 5, jsou dostatečně drobné, aby nebyly zneužívány pro trvalé bydlení nebo rekreaci, byť byly např. projektovány jako ekologická a informační centra, proto je zde stanovena tato půdorysná hranice, větší stavby a stavby vyšší než 6 m výšky, které by mohly být zase negativními dominantami v krajině, mohou být umísťovány jen v rámci zastavitelných ploch nebo zastavěného území v souladu s tímto ÚP,
- účelové komunikace vč. polních a lesních cest a stavby s nimi přímo souvisejí nejsou předmětem vymezení dopravní infrastruktury dle ust. § 9 vyhl. 501/2006 Sb., nemusí být řazeny do této specifické funkce, je tedy nutné je povolit v rámci ostatních módů funkčního využití i ve volné krajině, naopak dopravní stavby vyjmenované v ust. § 9 uvedené vyhlášky musí být jako návrhové plochy a koridory vymezeny ve výroku ÚP samostatně,
- podzemní stavby technické infrastruktury nijak nenaruší krajinný ráz ani funkčnost ÚSES v krajině, naopak nadzemní stavby nad půdorysnou plochu 25 m<sup>2</sup> (tedy 5x5 m) a nad 6 m výšky již mohou negativně ovlivňovat krajinný ráz a funkčnost krajiny, stavby vymezené nadřazenou ÚPD, zde ZÚR Středočeského kraje, mohou být umísťovány i v nezastavitelném území bez omezení,
- suché poldry, úpravy vodních toků, revitalizace apod. nemohou mít s velkou mírou určitosti negativní vliv na krajinu, její průchodnost, funkčnost ÚSES, krajinný ráz, naopak jiné stavby jako pevné hráze, přehradní nádrže apod. musí být samostatně vymezeny v rámci grafické i textové části výroku ÚP, proto je voleno omezení do 1 000 m<sup>2</sup> a 2 m výšky,
- stavby pro odstraňování důsledků ekologických a přírodních katastrof jsou povoleny bez omezení, jsou v dané chvíli prioritní a obecně prospěšné, je nutné je operativně umožnit povolit a realizovat,

- cyklistické stezky, hipostezky, trasy pro singltrek, hygienická zařízení, informační zařízení bodového charakteru do 1 m<sup>2</sup> (obvykle dřevěné sloupy), odpočinková zařízení od 6 m<sup>2</sup> (obvykle dřevěné lavice pevně spojené se zemí a stolem) jsou žádoucí coby stavby zlepšující využití území pro rekreaci a CR, jiné stavby mohou být v praxi zneužívány jako stavby pro pobytovou rekreaci nebo tzv. druhé bydlení a není žádoucí je připustit do volné krajiny za situace, kdy ÚP navrhuje bohatě dimenzované až naddimenzované rozvojové plochy pro smíšené bydlení, kde mohou být tyto stavby souladně s územním plánem realizovány,
- v polygonu H3 pro lanový park a přírodní hřiště je možné umísťovat konstrukce staveb odpovídající tomuto využití, jako jsou dřevěné konstrukce lanového parku, prolézaček, apod., s možností umístění informačního kiosku, poklady, malého bistra a sociálního zařízení max. do 40 m<sup>2</sup> dohromady pro všechny stavební objekty,
- explicitně říká, že nejčastější příklady staveb, tj. ekologická a informační centra, stejně jako další stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu, kterými je obcházeno a zneužíváno ust. § 18 odst. 5 SZ, jsou ve volné krajině ve správním území Vyžlovka zakázány.

### A.e.1. Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

(30) Odůvodnění vymezení biokoridorů a biocenter překryvnou funkcí je následující:

Kód	Název	Důvod vymezení
NC	Voděradské bučiny	upřesnění na základě ZÚR Středočeského kraje, důvodem ochrany jsou rozsáhlé lesní komplexy na pravém břehu Jevanského potoka, les tvoří převážně buky, doplněné dubem letním, habrem obecným, místy se vyskytuje osika, lípa či bříza, v lese hnízdí řada vzácných druhů ptáků, například datel černý, holub doupňák či jestřáb, část území tvoří bezzásahové neupravované plochy, rezervace slouží jako vědecko-výzkumný a naukový objekt Fakulty lesnické a dřevařské České zemědělské univerzity v Praze
NK	Voděradské bučiny-Vidrholec	upřesnění na základě ZÚR Středočeského kraje, zajištění propojení nadregionálních biocenter Voděradské bučiny a Vidrholec, dle metodiky ÚSES je nutné zajistit propojení 2 biocenter nadregionálního významu biokoridorem stejné úrovně, tj. NRBK
RK	Dolánka-Voděradské bučiny	upřesnění na základě ZÚR Středočeského kraje, zajištění propojení nadregionálního biocentra Voděradské bučiny a RBC 1848 Dolánka, dle metodiky ÚSES je nutné zajistit propojení biocentra nadregionálního významu a regionálního biocentra alespoň regionálním biokoridorem, dále též návaznost na vymezení prvků ÚSES v sousedních obcích a jejich ÚP

(31) Zákaz umísťovat do predmetnej plochy jakékoli stavby, které by znesnadňovaly či znemožňovaly budoucí založení skladebné části ÚSES, s výjimkou liniových staveb veřejné infrastruktury v případě křížení, vychází z podobného zákazu v nadřazené ÚPD.

#### **A.e.2. Odůvodnění koncepce zajišťující prostupnost krajiny**

(32) Návrh ÚP Vyžlovka navrhuje nad rámec obsahu §§ 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb. velmi podrobné členění ploch ve volné krajině. Tím zajišťuje dostatečnou prostupnost krajiny pro její antropogenní složku. Dále je vymezen nadregionální i regionální ÚSES, který je navázán na sousední správní území obcí a prvky ÚSES vymezené v nich, čímž je zajištěna prostupnost krajiny i pro migrující živočichy.

#### **A.e.3. Odůvodnění stanovené koncepce rekreace**

(33) ÚP Vyžlovka vytváří předpoklady pro další posílení rekreační funkce krajiny potvrzením existence stávajících chatových lokalit a objektů pro individuální rekreaci, rovněž dále posiluje roli koupaliště Vyžlovka. To vše vytváří předpoklady pro zachování a další posílení rekreačního využití správního území Vyžlovky při současném zachování klidové enklávy v lokalitě širšího zázemí hl. m. Prahy.

#### **A.e.4. Odůvodnění stanovených protierozních opatření a ochrany před povodněmi**

(34) Návrhem všech ploch smíšených nezastavěného území H1 a H2 v nivě potoka a návrhem 3 nových rybníků W1, W2, W3 se zvyšuje koeficient ekologické stability krajiny i tím i retenční schopnost krajiny, neboť z kulturně využívaných ploch (orná půda, kulturní louky) jsou navrhovány nové, přírodě podstatně bližší, enklávy. Rovněž návrhem suchého nebo vodního poldru se zvyšuje retenční schopnost krajiny a navyšující se protipovodňové schopnosti území v daných lokalitách.

#### **A.e.5. Odůvodnění stanovené koncepce dobývání nerostů**

(35) Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by se dotýkaly prvků surovinové základny a jejich ochrany. Vyčerpaný lom byl revitalizován. Příslušný orgán ochrany nerostného bohatství neuplatňuje k návrhu územního plánu Vyžlovka žádný požadavek na jeho obsah z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.

#### **A.f. Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

(36) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je stanoveno na základě §§ 4–19 vyhlášky 501/2006 Sb. Z hlediska a z důvodu ochrany krajinného rázu jsou pro plochy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy stanoveny výrazně striktnější podmínky, než obecně stanovuje § 18 odst. (5) stavební zákona. Zcela nově byl v souladu s ust. § 3 odst. (4) vymezen nový typ funkčního využití území „PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ“, který ale odpovídá požadovaného datovému modelu pro ÚAP Středočeského

kraje. Jeho vymezení je dáno snahou oddělit zahrady jako kulturní antropogenní prostory, ale s omezenou možností výstavby staveb, od ploch pro bydlení nebo smíšené bydlení na straně jedné a od ploch zemědělských na straně druhé.

## O - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – STAV

### Hlavní využití

- plochy pro umístění staveb a zařízení místní i nadřazené občanské vybavenosti

### Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících veřejných prostranství

### Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- platí obecná ustanovení dle kap. Urbanistická koncepce
- **pro dostavbu stávajících lokalit se požaduje zachování min. 10% ploch zeleně ze zbylé části daného stavebního pozemku**

## P - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – STAV/PŘESTAVBA

### Hlavní využití

- plochy veřejných prostranství

### Přípustné využití

- náměstí, ulice, tržiště, chodníky
- veřejná zeleň, parky
- další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, např. zelené pásy předzahrádek před jednotlivými domy na návších
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- objekty občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. infocentrum, malé bistro, půjčovna kol apod.)
- drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka), pomníky, pomníčky
- malé vodní plochy návesních rybníčků
- **dětská hřiště, prolézačky, lanový park, a další drobné konstrukce obdobného charakteru**

- plochy dopravní a technické infrastruktury
- nezbytná sociální zařízení

#### Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- pro stavby platí obecná ustanovení dle kap. Urbanistická koncepce

### VS – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – STAV

#### Hlavní využití

- samostatně vymezené plochy staveb pro výrobu, skladování a zemědělských staveb

#### Přípustné využití

- stavby a pozemky pro průmyslovou výrobu, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí
- skladové areály malého i velkého rozsahu, obvykle s velkými nároky na dopravní dostupnost
- stavby pozemky zemědělských staveb, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné či podmíněně přípustné

#### Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou
- pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně)
- pozemky čerpacích stanic PHM
- s podmínkou prokázání hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci u všech výše uvedených staveb

#### Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu, výjimkou mohou, ve zvlášť odůvodněných případech, tvořit stavby charakteru věží, tj. vysoké stavby s malým půdorysem do 16m<sup>2</sup> (např. násypky, odvětrání, zařízení technologie apod.)
- pro dostavbu stávajících lokalit se požaduje zachování min. 10% ploch zeleně ze zbylé části daného stavebního pozemku

## SV – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – STAV / NÁVRH / PŘESTAVBA

### Hlavní využití

- smíšené plochy staveb pro výrobu, skladování, zemědělských staveb a bydlení ve výjimečných zvlášť odůvodněných případech, kdy primární je funkce výrobní, ale tato výroba musí být takové charakteru, aby umožnila též bydlení

### Přípustné využití

- pozemky pro výrobu, skladové areály, pozemky zemědělských staveb, vše drobnějšího charakteru, umožňující i jiné funkce jako je smíšené bydlení nebo občanská vybavenost
- pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury vč. případného umístění sběrného dvora a dalšího technického zázemí pro odpadové hospodářství
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou

### Podmíněně přípustné využití

- pozemky pro bydlení, obvykle související s primární funkcí výroby (např. dům majitele továrny, provozovny nebo bytové domy zaměstnanců), podmínkou je, že tyto objekty budou umístěny tak, že v rámci navazujících správních řízení bude prokázáno splnění všech hygienických a bezpečnostních podmínek, vč. ochrany před negativními účinky hluku
- pozemky čerpacích stanic PHM s podmínkou prokázání hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci

### Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití,

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu, výjimkou mohou, ve zvlášť odůvodněných případech, tvořit stavby charakteru věží, tj. vysoké stavby s malým půdorysem do 16m<sup>2</sup> (např. násypky, odvětrání, zařízení technologie apod.)
- pro dostavbu stávajících lokalit se požaduje zachování min. 10% ploch zeleně ze zbylé části daného stavebního pozemku

## W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – STAV / NÁVRH (§13 VYHL. 501/2006 SB.)

### Hlavní využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, příbřežní pásmo a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

### Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky zeleně a prvků ÚSES

### Podmíněné přípustné využití

- plochy pro sportovně rekreační využití související s vodní plochou a pobytovou rekreací (pláže, sportovní hřiště, apod.), mimo prvky ÚSES

### Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- případná výstavba na březích vodních ploch bude vždy řešena jako přízemní,
- změny stavby či nová výstavba musí být citlivě zasazena do okolní krajiny a nesmí rušit své okolí,
- vysoké konstrukce (nad 6m) vytvářející negativní dominanty v krajině (stožáry, zásobníky krmiva ryb apod.) jsou tímto ÚP ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona zakázány
- bude ponechán volný prostor ve vzdálenosti nejméně 8m od břehové hrany koryta u Jevanského potoka, u ostatních drobných vodních toků v šířce do 6 m od břehové čáry pro výkon správy vodního toku, toto se týká i oplocení

## A – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### Hlavní využití

- plochy pro převažující zemědělské využití, orná půda, TTP

### Přípustné využití

- vinice, chmelnice, sady
- méně intenzivně obhospodařovaná a neoraná zemědělská půda
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- sady

### Podmíněně přípustné využití

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m<sup>2</sup> a hloubka max. 6 m u hráze

- úpravy silnic, souladné s koncepcí dopravní infrastruktury
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m<sup>2</sup>
- podmínkou pro výše uvedené je souhlas příslušných orgánů ochrany ZPF a ochrany ŽP, pokud je dle zvláštního předpisu vyžadován, v případě staveb též splnění všech požadavků stavebního zákona a ostatních právních předpisů v rámci navazujících správních řízení

#### **Nepřípustné využití**

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. pevného oplocení
- stavby sloužící primárně nebo druhotně pro ubytování (rekreační objekty, chaty, penziony, apod.) či bydlení

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- zástavba bude vždy řešena jako přízemní, vysoké stavby a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (sila, velké seníky apod.) jsou tímto ÚP ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona výslovně zakázány
- **polní a pěší cesty, cyklotrasy budou konstrukčně řešeny mlatovým povrchem.**

### **L – PLOCHY LESNÍ – STAV / NÁVRH**

#### **Hlavní využití**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

#### **Přípustné využití**

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa)

#### **Nepřípustné využití**

- všechny stavby kromě staveb uvedených v hlavním a přípustném využití

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- nestanovují se

### **H – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – STAV / NÁVRH**

#### **Hlavní využití**

- smíšené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní

#### **Přípustné využití**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů



- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- stavby pro ochranu přírody a krajiny
- vodní plochy v rámci PUPFL do 50 m<sup>2</sup> a hloubka max. 3 m u hráze

#### Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- vše výše uvedené s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m<sup>2</sup> a hloubka max. 6 m u hráze,

#### Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. oplocení pozemků

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

~~— stavby splňující definici dle ust. §18 odst. (5) stavebního zákona lze povolovat na plochách smíšených nezastavěného území jen tehdy, pokud jich zastavěná plocha bude do 25 m<sup>2</sup> a výška max. 5 m a za výše uvedených podmínek,~~

- technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu jsou omezeny ve vazbě na zmíněné ust. § 18 odst. (5) stavebního zákona pouze na informační tabule, odpočinková místa (např. s lavičkami a stoly příp. s drobným přístřeškem), drobná hygienická zařízení (např. mobilní WC), vše do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky,
- výše uvedené stavby lze povolovat pouze za splnění všech zákonných podmínek vč. souhlasných stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody.

**A.g. Odůvodnění vymezení 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 a stavbám vyvlastnit**

(37) Vymezení plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, bylo provedeno na základě ustanovení § 170 stavebního zákona. Odůvodnění jednotlivých veřejně prospěšných staveb je v tabulce.

Kód	Lokalita a důvod pro vymezení jako VPS
D1 / D164	Veřejně prospěšné stavba nadřazené dopravní infrastruktury, přebíraná ze ZÚR Středočeského kraje, nutná pro zajištění dobré dopravní dostupnosti v rámci Pražského metropolitního regionu a ochrany zdraví obyvatel Vyžlovky a pohody bydlení v severní části sídla
D2	Veřejně prospěšné stavba dopravní infrastruktury nutná pro dopravní napojení lokality Na Vyhliďce, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona
D3	Obnova cesty z Vyžlovky do Louňovic, Veřejně prospěšné stavba dopravní infrastruktury nutná pro dopravní propojení sídel Vyžlovka a Louňovice, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona
D4	Veřejně prospěšné stavba dopravní infrastruktury nutná pro dopravní napojení lokality V Březinkách, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona
D5	Veřejně prospěšné stavba dopravní infrastruktury, rozšíření je nutné pro dopravní napojení lokality Na Splachu, respektive pro naplnění podmínek normových hodnot a ustanovení vyhlášky 501/2006 Sb., naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona
D6	Rozšíření a zlepšení parametrů na MK v ulici Na Bělidle
D7	Rozšíření a zlepšení parametrů na MK v ulici Ke Koupališti
W1	Rybník č. 1 v nivě potoka, retenční a protipovodňové opatření v krajině, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, zde snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území
W2	Rybník č. 2 v nivě potoka, retenční a protipovodňové opatření v krajině, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, zde snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území
W3	Rybník č. 3 v nivě potoka, retenční a protipovodňové opatření v krajině, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, zde snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území
W4	Retenční nádrž nebo suchý poldr, protipovodňové opatření, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, zde snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území
T1	Rozšíření ČOV, její intenzifikace a doplnění o záchytnou nádrž, včetně plochy pro sběrné místo komunálního odpadu v severní části vymezené plochy, veřejně prospěšné stavba technické

	infrastruktury nutná pro zajištění likvidace splaškových vod ve Vyžlovce po zvýšení počtu ekvivalentních obyvatel, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona
K1	Hlavní kanalizační řad z části sídla V Březinkách, slouží pro zajištění likvidace odpadních vod z dané lokality, bez jeho realizace nelze dlouhodobě zajistit ekologickou likvidaci odpadních vod v této již realizované a zastavěné lokalitě, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona
K2	Hlavní kanalizační řad z části sídla Pod Obcí a Za Plovárnou, slouží pro zajištění likvidace odpadních vod z dané lokality, bez jeho realizace nelze dlouhodobě zajistit ekologickou likvidaci odpadních vod v této nově navržené lokalitě, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona
K3	Hlavní kanalizační řad z části sídla Na Vyhlídce, slouží pro zajištění likvidace odpadních vod z dané lokality, bez jeho realizace nelze dlouhodobě zajistit ekologickou likvidaci odpadních vod v této nově navržené lokalitě, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona
K4	Hlavní kanalizační řad vedoucí jižním směrem podél silnice na Jevany, slouží pro zajištění likvidace odpadních vod z dané lokality, bez jeho realizace nelze dlouhodobě zajistit ekologickou likvidaci odpadních vod v jižní části sídla, naplňuje ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona

#### A.h. Odůvodnění vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

(38) V rámci změny územního plánu nejsou vymezovány plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo – nebylo nutné je vymezovat.

#### A.i. Odůvodnění stanovených kompenzačních opatření

(39) Vzhledem k tomu, že příslušné orgány vyloučily negativní vliv na EVL a PO soustavy NATURA, žádná kompenzační opatření nejsou tímto návrhem navrhována.

#### A.j. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

(40) Návrhem územního plánu nejsou vymezovány územní rezervy.

#### **A.k. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

(41) Tento instrument není v návrhu ÚP využit.

#### **A.l. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

(42) Požadavek na pořízení a zpracování územní studie je dán snahou o účinnou ochranu krajinného rázu. Stavební zákon ve svém novelizovaném ustanovení § 43 odst. 3 zakazuje vnášet do výroku územního plánu podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Přesto je potřebné např. výšku staveb, tvar střech, max. objemy staveb, přesné umístění staveb apod. řešit. Na druhé straně projektant tímto požadavkem max. šetřil, proto vymezil jen jednu lokalitu, kde je navíc potřeba stanovit vhodnou parcelaci v daném prostoru v návaznosti na komunikaci a pás zahrad od západu, vyřešit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vč. komunikační propojení ve směru sever – jih v návaznosti na stávající vstupy do území. **Pro lokalitu S4 se stanovuje podmínka pořízení regulačního plánu**

#### **A.m. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

(43) Tento instrument není v návrhu ÚP využit.

#### **A.n. Odůvodnění stanoveného pořadí změn v území (etapizace)**

(44) Lokalita č. 2 "Na Vyhlídce" a "V Lomu" je velmi rozsáhlá (s ohledem na sídlo Vyžlovka), a proto se stanovuje, že nejdříve bude využita pro výstavbu lokalita "Na Vyhlídce" s kódem B2 určená pro bydlení, která je blíže centrální části sídla, kdy ale nejprve musí být vybudována místní komunikace, vodovod a kanalizace a teprve poté může být realizována vlastní zástavba, následně, po vyčerpání 70% stavebních parcel v této části, tj. majority, bude využita pro smíšené bydlení i část "V Lomu" s kódem S2 na rekultivovaných plochách dále od centra sídla. Také zde nejprve musí být vybudován vodovod a kanalizace, a teprve poté je možné realizovat RD nebo další stavby s danou funkcí smíšeného bydlení, nejpozději po vyčerpání 50 % stavebních pozemků v lokalitě S2 musí být započato s realizací parku na ploše P2. Důvodem je obava, aby k realizaci parku vůbec došlo a nebyly realizovány jen stavební objekty rodinných domů.

## A.o. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

(45) Důvodem vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt je obecně snaha zajistit ochranu krajinného rázu vč. vyznění urbánní krajiny a dále naplnění cíle územního plánování uvedeného v § 18 odst. (4) stavebního zákona, tj. ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, kdy dále uvedené stavby mají svoji architektonickou i urbanistickou hodnoty a jsou výraznou stopou v „paměti“ sídla, kdy na tento cíl přímo navazuje úkol dle § 19 odst. (1) písm. d) téhož zákona, tj. stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Kód studie	Hlavní stavba	Odůvodnění
Aa.01	Základní škola a Hotel Praha	Návesní prostor s obecním úřadem a hotelem Praha je urbanisticky nejcennějším prostorem Vyžlovky, je potřebné, aby změny staveb byly prováděny maximálně citlivě a respektující genius loci této lokality, z důvodu určitosti je grafické vymezení ve výkresu základního členění území doplněno výčtem pozemků s jejich parcelními čísly

## A.p. Odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů

(46) Je dáno stanovenou osnovou textové části územního plánu dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. a dále skutečným obsahem této dokumentace.

## B. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

(47) Zastupitelstvo obce Vyžlovka rozhodlo svým usnesením ze dne 10. 4. 2016 o pořízení nového územního plánu Vyžlovka. Žádost o pořizování územního plánu byla podána na MěÚ v Říčanech dne 28.7.2016. Následně proběhlo zpracování doplňujících P+R projektantem územního plánu. Průzkumy a rozbory (dále jen „P+R“) byly zpracovány na podzim roku 2016. Finální doplňující průzkumy a rozbory byly projektantem předány obci Vyžlovka dne 15. 11. 2016.

(48) Zpracované doplňující průzkumy a rozbory se staly podkladem pro návrh zadání, který zpracoval pořizovatel, Městský úřad Říčany, na základě vyhotovených průzkumů a rozborů. Návrh zadání byl rozeslán jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje a sousedním obcím dne 16. 11. 2016, veřejnost byla tentýž den informována prostřednictvím veřejné vyhlášky vyvěšené na úřední desce

pořizovatele (Městský úřad Říčany) a obce, pro kterou se pořizuje. Termín na uplatnění požadavků na obsah návrhu ÚP Vyžlovka byl v souladu s ust. § 47 stavebního zákona stanoven do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky (doručením je ve smyslu ust. § 25 správního řádu považován patnáctý den po vyvěšení). Zadání bylo schváleno dne 21.12.2016 v zastupitelstvu obce pod č. usn. 21/2016.

(49) Návrh územního plánu pro společné jednání dle ust. § 50 stavebního zákona byl zpracován projektantem v průběhu ledna až března 2017. Starostovi obce byl první návrh představen dne 21. 3. 2017. V dohodě se starostou došlo k vypuštění některých projektantem nově navržených zastavitelných ploch (propojení Vyžlovky a lokality V Březinkách, návrh zástavby na obecních pozemcích v jihovýchodní části Vyžlovky a návrh zástavby na severním okraji ul. V Březinkách. Pořizovateli a starostovi byl návrh ÚP pro společné jednání předán dne 4. 6. 2017. Společné projednání návrhu ÚP Vyžlovka dle ust. § 50 stavebního zákona bylo zahájeno dne...

(50) Bude dále doplněno...

## C. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE Odst. 4 § 53 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### C.a. Přezkoumání souladu návrhu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### C.a.1. Přezkoumání souladu návrhu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění její 1. aktualizace

(51) Návrh ÚP Vyžlovka není v konfliktu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění její 1. aktualizace<sup>1</sup> (dále též jen „APÚR“). Správního území obce Vyžlovka se nedotýká žádný z konkrétně vymezených záměrů republikového významu dle aktuální politiky.

(52) Pokud jde o obecně platné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. 2.2 PÚR ČR 2008, můžeme konstatovat, že návrh územního plánu plně respektuje zejména tyto priority:

---

<sup>1</sup> Pokud budeme dále citovat z Politiky územního rozvoje, je míněna publikace POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, schválená USNESENÍM VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY ze dne 15. dubna 2015 č. 276 a Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky, obě staženo z webu Ministerstva pro místní rozvoj, adresa: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky/Navrh-Aktualizace-c-1-Politiky-uzemniho-rozvoje-CR>

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (bod 14 APÚR) – návrh plně respektuje dochované architektonické a urbanistické hodnoty, zejména centrální prostor Vyžlovky v okolí budovy dnešního obecního úřadu (Základní škola Vyžlovka) a hotelu Praha, kdy na těchto plochách smí architektonickou část dokumentace zpracovávat jen a pouze autorizovaný architekt,
- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území (bod 14 APÚR) – návrh ÚP Vyžlovka citlivě komponuje nové zastavitelné plochy na okrajích stávající zástavby a citlivě dotváří stávající charakter zástavby vhodným doplněním ploch veřejného prostranství a návrhem zástavby existujících proluk s funkcí bydlení a smíšeného bydlení,
- bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů (bod 14 APÚR) – návrh vymezuje nové lokality pro další rozvoj Vyžlovky v dostatečném rozsahu, kdy tyto nové rozvojové plochy pro smíšené bydlení a podnikání generující předpoklady pro další zlepšení socioekonomických ukazatelů v obci,
- při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny (bod 14a APÚR) – při ochraně ZPF byl kladen mimořádný důraz na ochranu zemědělské půdy, pokud bylo nutné přistoupit k návrhu záborů na I. a II. třídy ochrany, bylo tak činěna vždy jen u ploch již vymezených v účinné územně plánovací dokumentaci, tedy v souladu s ust. § 4 odst. 4 zákona o ochraně ZPF,
- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků (bod 16 APÚR) – návrh ÚP Vyžlovka komplexně řeší zastavěné území, zastavitelné plochy i krajinu, kompletně řeší dopravní i technickou infrastrukturu i občanskou vybavenost v obci, zejména návrhu odkanalizování a zásobování pitnou vodou je věnována mimořádná pozornost vč. možného časového rozvržení těchto ekonomicky velmi náročných investic,
- při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek (bod 16a APÚR) – návrh předpokládá etapizaci důležitých rozvojových lokalit s uvažovanou časovou posloupností dle zájmu o jednotlivé lokality zastavitelných ploch,
- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území, bod 19 APÚR) – vše toto je návrhem ÚP dovoleno, návrh přiměřeně šetří novými zastavitelnými plochami, vždy je umísťuje v návaznosti na již zastavěné území nejlépe do proluk a plně dovoluje nástavby, přístavby a stavební úpravy stávajících staveb,
- zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace (bod 19 APÚR) – návrh ÚP Vyžlovka podporuje zachování ploch veřejné zeleně / veřejných prostranství v rámci zastavěného území sídla i v rámci nově navrhovaných ploch, navrhuje, s ohledem na celkovou velikost správního území Vyžlovky, enormně velké množství

nových ploch přírodního charakteru zahrnutých do ploch dočasně nefunkčních části nadregionálního a regionálního biokoridory,

- vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury; v rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny (bod 20a APÚR) – je zajištěno vymezením komplexního systému koridorů a ploch pro biokoridory a biocentra nadregionálního a regionálního ÚSES a dále pak vymezením alejí a interakčních prvků, což již je podrobnost na samé hranici obsahu ÚP, ale z hlediska stanovení koncepce krajiny plně naplňující požadavek této republikové priority APÚR, návrh územního plánu vymezuje obrovské množství ploch přírodního charakteru pro nová lokální biocentra nebo pro jejich zvětšení a pro zlepšení parametrů lokálních biokoridorů za účelem zlepšení průchodnosti krajiny a zvýšení biodiverzity a KES krajiny,
- vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech (bod 21 APÚR) – zelené pásy nejsou v rámci tohoto ÚP navrhovány jako podél vodoteče jako plochy smíšené nezastavěného území H1 a H2,
- podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny (bod 23 APÚR) – návrh ÚP Vyžlovka navrhuje doplnit síť obslužných komunikací pro obsluhu nově navržených lokalit pro smíšené bydlení nebo pro smíšenou výrobu a podnikání, dále navrhuje nové propojení sídel Vyžlovka a Louňovice novou, resp., obnovenou místní komunikací,
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu (bod 28 APÚR) – návrh ÚP Vyžlovka vymezuje dostatek rozvojových ploch na 30 let dopředu a tomuto návrhu odpovídá i navržená potřebná dopravní a technická infrastruktura, zejména konkrétní návrhy posílené a intenzifikace ČOV pro sídla Vyžlovka a podtržením již realizovaného komplexního návrhu zásobování pitnou vodou pro všechny navrhované lokality.

(53) Obec Vyžlovka je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha dle ust. bodu (40) APÚR. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního obce Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – dále SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy. Návrh ÚP Vyžlovka reaguje zejména na úkol vymežit dobré dopravní napojení – obchvat silnice I/2 sídla Vyžlovka a dále návrhem svých ploch pro bydlení smíšené bydlení vytváří předpoklad pro částečně naplnění poptávky pro bydlení v blízkosti metropolitní centra, ale přitom v krásné a stále ještě klidné přírodní lokalitě se zachovalými přírodními hodnotami.



## C.a.2. Přezkoumání souladu návrhu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich 1. aktualizace

(54) Pokud jde o obecně platné krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. 1) ZÚR Středočeského kraje, můžeme konstatovat, že návrh ÚP Vyžlovka plně a výslovně respektuje stanovené priority.

(55) Obec Vyžlovka se nachází v ORP Říčany a je součástí rozvojové oblasti OB1 Praha. Navržený rozvoj ploch pro bydlení tedy reaguje na umístění sídla v této největší české rozvojové oblasti vůbec a naplňuje zejména tyto konkrétní tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zde tedy silnice I/2, zejména kolejové, ta zde chybí a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou, zde Říčany,
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí – ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy, jen lépe koncipuje vymezení zastavitelných ploch dle dnes účinného územního plánu sídelního útvaru Vyžlovka,
- vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek – navrhuje další obnovu a posílení plovárny,
- vytvářet podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy – zachovává a tvrdě chrání přírodní hodnoty (NRBC Voděradské bučiny a NPR Voděradské bučiny), posiluje návrh na rozšíření a revitalizaci zdejší plovárny a navrhuje dostatek ploch pro bydlení a smíšené bydlení, které může sloužit i jako tzv. druhé bydlení, letní byty a domy, pro obyvatele hl. m. Prahy,
- chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst – navrhuje zcela zásadní doplnění ploch přírodních ve volné krajině na oraných polích jako posílení nefunkčních částí NRBK Voděradské bučiny-Vidrholec a RBK Dolánka-Voděradské bučiny o celkové výměře 10,0514 ha,
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – návrh ÚP respektuje jak všechny vymezené přírodní hodnoty (zejména NRBC Voděradské bučiny, NPR Voděradské bučiny, NRBK Voděradské bučiny-Vidrholec a RBK Dolánka-Voděradské bučiny), tak i kulturní a civilizační hodnoty (prostor návsi ve Vyžlovce, stará plovárna, existující zástavba a vybudování technická infrastruktura),
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou – návrh nového ÚP nepřidává zastavitelné plochy nad rámec dnes platného územního plánu sídelního útvaru, naopak bezprecedentně vkládá nové plochy přírodní do intenzivně obhospodařované zemědělské krajiny a plochy smíšené nezastavěného území a 3 nové plochy do nivy potoka, dále přidává ještě jeden poldr jako pasivní protipovodňové opatření do krajiny.

(56) Obec Vyžlovka se nachází v ORP Říčany a je součástí rozvojové oblasti OB1 Praha. Návrh ÚP jednoznačně respektuje zejména tyto stanovené úkoly pro územní plánování:

- zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR – upřesňuje koridor pro severní obchvat I/2 Vyžlovky,
- vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť – není potřeba, vymezuje obchvat I/2, jak je uvedeno výše,
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny – návrh nových ploch pro bydlení a smíšené bydlení vychází s možností a kapacit území Vyžlovky, nenavyšuje počet zastavitelných ploch nad rámec dnes platného a účinného ÚPnSÚ Vyžlovka, pokud již navrhuje velké lokality, tak tam, kde je předpokládá dnešní ÚPnSÚ nebo v místě revitalizace po těžbě západně od sídla Vyžlovka, stanovuje obrovské plochy veřejných prostranství k těmto lokalitám, dalece překračující požadavek § 7 vyhl. 501/2006 Sb.,
- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES – doplňuje vymezení NRBC Voděradské bučiny, NPR Voděradské bučiny, NRBK Voděradské bučiny-Vidrholec a RBK Dolánka-Voděradské bučiny tím, že pro nefunkční části biokoridorů jsou vymezeny plochy přírodní na úkor intenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch v severní a severozápadní části správního území Vyžlovky.

(57) Z hlediska konkrétně vymezených záměrů je návrhem ÚP Vyžlovka plně respektováno vymezení nadregionálního biocentra Voděradské bučiny, které je upřesněno ve svých hranicích na jednotlivé pozemky dle podkladní mapy KN, nadregionálního biokoridoru Voděradské bučiny-Vidrholec (kód K66 dle ZÚR STČK), regionálního biokoridoru Dolánka-Voděradské bučiny (kód RK1282 dle ZÚR STČK) a severního obchvatu Vyžlovky na silnici I/2. Žádné další záměry nadmístního významu nejsou krajskou územně plánovací dokumentací do správního území Vyžlovky navrhovány.

### **C.b. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

(58) Návrh ÚP Vyžlovka plně respektuje stanovené cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona, dle stanovených obecných priorit územního plánování pro ČR dle APÚR, dle priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území podle AZÚR STČK.

(59) Rozsah navržených zastavitelných ploch je plně odpovídající obci této velikosti. Návrh ze 100 % přebírá již vymezené zastavitelné plochy. Ty se snaží dotvořit a modulovat tak, aby byly zdůrazněny synergické efekty mezi nimi a zároveň nedošlo k nadměrné exploataci volné krajiny.

### **C.c. Přezkoumání s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

(60) Návrh ÚP Vyžlovka plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

(61) Pokud jde o stanovení ploch s rozdílným způsobem využití, je oproti požadavkům §§ 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb. doplněno vymezením nového typu plochy sídelní zeleně v souladu s použitým datovým modelem pro ÚAP.

### **C.d. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

(62) Návrh ÚP Vyžlovka je zpracován přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 7 vyhl. 500/2006, dělení ploch dle způsobu využití je přesně převzato dle §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb., s využitím možnosti dále podrobně členit jednotlivé typy funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy zemědělské a s novým typem funkčního využití „plochy zeleně“.

(63) Návrh ÚP Vyžlovka respektuje požadavky

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci zadání bylo vydáno stanovisko, které vyloučilo negativní vliv návrhu ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000,
- zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě zadání tzv. zjišťovacího řízení a na základě jeho výsledku bylo rozhodnuto stanoviskem příslušného orgánu ochrany ŽP, kterým je zde Krajský úřad Středočeského kraje, o tom, že návrh ÚP Vyžlovka nemusí být posuzován z hledisek vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 47 odst. (3) stavebního zákona v rozsahu dle přílohy stavebního zákona,
- správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po projednání podle § 50 a § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námítky i připomínky vč. návrhu dílčího výroku na jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání,
- vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy odůvodnění návrhu ÚP plně respektuje osnovu uvedenou v příloze č. 3 vyhlášky,

- vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny obsahuje náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky,
- dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).

(64) Návrh ÚP Vyžlovka je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů, který byly uplatněny v jejich stanoviscích během společného projednání dle ust. § 50 stavebního zákona, viz tabulka, která je přílohou č. 2 tohoto odůvodnění.

(65) Návrh ÚP Vyžlovka byl upraven v souladu s požadavky dotčených orgánů, který byly uplatněny během veřejného projednání dle ust. § 52 stavebního zákona, viz tabulka pod textem – bude doplněno.

(66) Návrh ÚP Vyžlovka byl prověřen po vypořádání námitek a připomínek stanovisky dotčených orgánů a krajského úřadu podle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona, viz tabulka pod textem – bude doplněno.

#### **D. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

(67) Nebylo požadováno.

#### **E. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5**

(68) Nebylo požadováno hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj ani na ŽP.

#### **F. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

(69) Nebylo požadováno hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj ani na ŽP.

## G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- (70) Obec Vyžlovka má zpracovaný územní plán sídelního útvaru Vyžlovka podle starého stavebního zákona (zákon č. 50/1976 Sb.), který nabyl účinnosti dne 18. 8. 1998 (resp. obecně závazná vyhláška o závazných částech územního plánu, prostřednictvím které byl kodifikován) a který byl od té doby korigován 1 změnou, která byla vydána 27. 7. 2006, opět formou obecně závazné vyhlášky obce. Ve srovnání s tímto ÚP a změnou nepřidává souhrnně nový návrh ÚP žádné nové zastavitelné plochy navíc.
- (71) Návrh nových zastavitelných ploch je uměřený a vychází z lokalizace sídla Vyžlovka v blízkosti důležité dopravní tepny I/2 a v zázemí hl. m. Prahy.
- (72) Dalším důvodem pro navržení nových ploch pro bydlení a smíšené bydlení je též všeobecný trend snižování obloženosti jednotlivých domácností. V celé ČR je snižuje počet osob společně užívajících jeden byt – mladí lidé prostě chtějí bydlet sami a to dříve, než bylo v minulosti obvyklé. Je zde proto předpoklad, díky blízkosti metropolitní Prahy, že zde bude pokračovat zájem bydlet v krásném a čistém prostředí.
- (73) Pokud jde o využití již vymezených zastavitelných ploch, návrh nového územního plánu jich drtivou většinu přebírá ze stávajícího územního plánu.

## H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

- (74) Z hlediska koordinace využívání území v rámci širších vztahů v území návrh ÚP Vyžlovka zachovává kontinuitu vymezení
- vymezení nadregionálního biocentra Voděradské bučiny,
  - návaznosti nadregionálního biokoridoru Voděradské bučiny-Vidrholec do Mukařova,
  - návaznosti regionálního biokoridoru Dolánka-Voděradské bučiny do obce Štíhlice,
  - vedení silnice I/2 vč. plánovaného obchvatu,
  - vedení krajských silnic III/33316 (ul. Na Staré cestě) a III/33317 (ul. Jevanská a Pražská),
  - vedení elektrické energie,
  - vedení VTL a STL plynovodů.

## I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

- (75) Požadavky schválení zadání byly bezu zbytku splněny s výjimkou měřítka výkresů, které bylo voleno pro společné jednání netypicky M 1:4000 tak, aby výkresy plně využily formát A0. Návrh pro vydání bude zpracován v požadovaném měříku 1:5000, pokud nebude s obcí a pořizovatel dohodnuto jinak.

## J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

(76) V rámci řešení návrhu ÚP Vyžlovka nebyly identifikovány záležitosti nadmístního významu, které by měly být nově vymezovány v ZÚR Středočeského kraje s výjimkou zpřesnění vymezení hranice NRBC Velká Kuš po hranicích jednotlivých parcel dle podkladní mapy KN.

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

### K.a. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

#### K.a.1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně

(77) Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (dále též jen "BPEJ"). Vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení, kdy

- první číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu<sup>2</sup> (označeny kódy 0-9),
- druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce<sup>3</sup> (01-78),
- čtvrtá číslice stanoví kombinaci svaživosti a expozice pozemku ke světovým stranám,
- pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovosti.

(78) Tabulka Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF (nejsou zahrnuty plochy přestavby):

---

<sup>2</sup> Klimatické regiony byly vyčleněny na základě podkladů ČHMÚ v Praze výhradně pro účely bonitace zemědělského půdního fondu (ZPF) a zahrnují území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. V ČR bylo vymezeno celkem 10 klimatických regionů.

<sup>3</sup> Hlavní půdní jednotka je účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfo-genetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí a u některých hlavních půdních jednotek výraznou svaživostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu.

Kód	Lokalita	Celkový zábor						
		ZPF (ha)	Orná půda	Chmelnice	Vinice	Zahrady	Ovocné sady	TTP
B1	V Březinkách	0,0523	0,0523	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
B2	Na Vyhlídce	1,6355	1,6355	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
B3	Štíhlická	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
S1	Na Splachu	2,3146	2,3146	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
S2	V Lomu	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
D1	Obchvat silnice I/2	2,0000	0,0000	1,3800	0,6200	0,0000	0,0000	0,4460
D2	Na Vyhlídce	0,1050	0,0000	0,1050	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
D3	Obnova cesty od Louňovic	0,6168	0,6168	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
D4	V Březinkách	0,5160	0,0000	0,0000	0,0000	0,1670	0,0000	0,3290
D5	Na Splachu	0,0284	0,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
P1	Na Splachu	0,5400	0,3395	0,0000	0,2005	0,0000	0,0000	0,0000
P2	V Lomu	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
T1	ČOV, sběrné místo	0,31760	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,31760
W1	Rybník č. 1	0,2483	0,0000	0,0000	0,2483	0,0000	0,0000	0,4262
W2	Rybník č. 2	0,2216	0,0000	0,0000	0,2216	0,0000	0,0000	0,4328
W3	Rybník č. 3	0,3947	0,0000	0,0000	0,3947	0,0000	0,0000	0,3947
W4	Retenční nádrž	0,6870	0,0000	0,0000	0,1207	0,0000	0,5663	0,4615
Z1	Nad Starou cestou	0,98400	0,39360	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,59040
Z2	V Lomu	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z3	V Březinkách	0,0507	0,0507	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	<b>Celkem</b>	<b>10,7125</b>	<b>5,4314</b>	<b>1,4850</b>	<b>1,8058</b>	<b>0,1670</b>	<b>0,5663</b>	<b>3,3982</b>

Kód	Lokalita	Celkový zábor ZPF (ha)	I.	II.	III.	IV.	V.	Investice do půdy
B1	V Březinkách	0,0523	0,0160	0,0000	0,0363	0,0000	0,0000	0,0000
B2	Na Vyhlídce	1,6355	0,0000	1,6355	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
B3	Štíhlická	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
S1	Na Splachu	2,3146	2,3146	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
S2	V Lomu	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
D1	Obchvat silnice I/2	2,0000	0,0000	1,3800	0,6200	0,0000	0,0000	0,0000
D2	Na Vyhlídce	0,1050	0,0000	0,1050	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
D3	Obnova cesty od Louňovic	0,6168	0,0000	0,0000	0,6168	0,0000	0,0000	0,0000
D4	V Březinkách	0,5160	0,0000	0,0000	0,0516	0,0000	0,0000	0,0000
D5	Na Splachu	0,0284	0,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
P1	Na Splachu	0,5400	0,3395	0,0000	0,2005	0,0000	0,0000	0,0000
P2	V Lomu	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
T1	ČOV, sběrné místo	0,31760	0,0000	0,0000	0,31760	0,0000	0,0000	0,0000
W1	Rybník č. 1	0,2483	0,0000	0,0000	0,2483	0,0000	0,0000	0,0000
W2	Rybník č. 2	0,2216	0,0000	0,0000	0,2216	0,0000	0,0000	0,0000
W3	Rybník č. 3	0,3947	0,0000	0,0000	0,3947	0,0000	0,0000	0,0000
W4	Retenční nádrž	0,6870	0,0000	0,0000	0,1207	0,0000	0,5663	0,0000
Z1	Nad Starou cestou	0,98400	0,98400	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z2	V Lomu	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z3	V Březinkách	0,0507	0,0507	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	<b>Celkem</b>	<b>10,7125</b>	<b>3,7332</b>	<b>3,1205</b>	<b>2,8281</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,5663</b>	<b>0,0000</b>

(79) Odlišnou metodikou než zbylé plochy, je počítán zábor pro obchvat silnice I/2 jako záměr nadmístního významu, pro který již bylo navrženo vyjmutí ze ZPF v nadřazené dokumentaci. Zde, protože se jedná o zábor koridoru pro umístění dopravní infrastruktury, postupujeme podle str. 2 Metodického pokynu, tj.



výpočet předpokládaného záboru se provede tak, že se délka osy koridoru vynásobí předpokládanou šířkou tělesa (včetně připočtení odhadované průměrné šíře náspů, zářezů a příkopů, které budou součástí tělesa). Vyhodnocení koridoru se provede nejen v celé jeho délce, ale i v členění podle jednotlivých tříd ochrany. Pro nás tedy od západu v případě obchvatu I/2: 108 m<sup>b</sup> zábor PUPFL, viz dále, 310 m<sup>b</sup> na 3. TO a 690 m<sup>b</sup> na 2. TO. Šířku koridoru budeme uvažovat 20 m, poté – viz tabulka nad textem, 1,38 ha na 2. TO a 0,62 ha na 3. TO. Pokud jde o dopad na meliorované plochy, ten je 223 m<sup>b</sup>, tedy x 20 m široký koridor je 0,446 ha.

(80) Celkový zábor ZPF činí **10,7125ha**. Nejedná se o vysoké číslo, které adekvátně reaguje na umístění správního území obce do atraktivního prostoru při silnici I/2 a na blízkost metropole Prahy. Zábor v I. třídě ochrany ve výši 3,7332 ha reaguje na plochy bez změny přebírané z platného a účinného územního plánu sídelního útvaru Vyžlovka, je zde tedy možné aplikovat ustanovení § 4 odst. 4 zákona o ochraně ZPF. Stejně tak zábor v II. třídě ochrany v celkové výši 3,1205 ha jsou odůvodněny převzetím lokalit ze stávajícího územního plánu. Všechny jednotlivé lokality jsou dále podrobně a individuálně odůvodněny v rámci tabulky odůvodnění jednotlivých záměrů a lokalit.

(81) Klimatický region v řešeném území:

Kód regionu	5
Symbol KR	MT 2
Charakteristika regionu	mírně teplý, mírně vlhký
Suma teplot nad 10°C	2200-2500 °C
Průměrná roční teplota	7-8 °C
Průměrný roční úhrn srážek	550-650 (700) mm/rok
Pravděpodobnost suchých vegetačních období	15-30
Vláhová jistota	4-10

(82) Třídy ochrany zemědělské půdy (možné rozpětí I. – V.; příloha metodického pokynu ze dne 12. 6. 1996 č. j. OOLP/1067/96):

- do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popř. pro liniové stavby zásadního významu,
- do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné
- do 3. třídy jsou sloučeny půdy v klimatickém regionu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro eventuální výstavbu,
- do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu,

- do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

#### **K.a.2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

- (83) Dle předaných ÚAP obcí ORP Říčany byly v dotčených lokalitách uskutečňovány poměrně rozsáhlé investice do půdy, a to jak do plošného odvodnění pozemků, tak do liniových melioračních staveb tak, jak je zakresleno ve výkres č. 6 a jak je uvedeno v tabulce na str. 29.

#### **K.a.3. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

- (84) ÚP respektuje stávající areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby.

#### **K.a.4. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení**

- (85) Uspořádání zemědělského půdního fondu v území je patrné z výkresu č. 6 „výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ provedeném v měřítku 1:4000, který je nedílnou součástí grafické části odůvodnění tohoto územního plánu. Z výkresu je patrné jak rozdělení zemědělského půdního fondu do jednotlivých BPEJ, tak třídy ochrany ZPF.
- (86) Opatření k zajištění ekologické stability krajiny jsou promítnuty do Hlavního výkresu, jedná se zejména o vymezení mnoha nových ploch přírodních, které zvyšují koeficient ekologické stability krajiny a retenční schopnost území. Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny ve výrokové části ÚP.
- (87) Projektantovi nebyly předány žádné informace o probíhajícím nebo dokonce proběhnuvších pozemkových úpravách.

#### **K.a.5. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch**

- (88) Důvodem pro zábory u jednotlivých lokalit jsou uvedeny v následující tabulce:

Kód	Lokalita	Celkový zábor ZPF (ha)	Odůvodnění
B1	V Březinkách	0,1030	Plocha je převzata z platného územního plánu. Plocha je vymezena na III. třídě ochrany ZPF. Plocha navazuje od jihu na již realizovanou uliční frontu domů a vyplňuje vzniklou proluku, která by byla neobhospodařovatelná.
B2	Na Vyhlídce	1,6355	Plocha je opět převzata z platného územního plánu a zaplňuje proluku v rámci již realizované zástavby ze všech světových stran vyjma od západu – kde ale navazuje další vymezené zastavitelná plocha. Již dnes jsou zde naplánovány místní komunikace a inženýrské sítě. Lokalita je bohužel na II. třídě ochrany ZPF, nicméně pro sevřenost těchto ploch jsou v podstatě neobhospodařovatelné.
B3	Štíhlická	0,2418	Zde se jedná o jednu jedinou stavební parcelu vymezenou v souladu s platným územním plánem. Je bohužel na I. třídě ochrany ZPF, ale jde o dostavbu proluky, která by byla neobhospodařovatelná.
S1	Na Splachu	2,3145	Lokalita je přebírána z platného územního plánu sídelního útvaru Vyžlovka. Pozemky již jsou parcelovány a připraveny vč. vymezení ploch pro místní komunikace. Dnes jsou tyto pozemky vzhledem k jejich poloze v podstatě neobhospodařovatelné.
S2	V Lomu	0,0078	Zde se jedná o druhou etapu výstavby po lokalitě B2 Na Vyhlídce. Jedná se o rekultivované plochy po předchozí těžbě, proto ploch není tedy nijak dotčena možným zábohem kvalitní zemědělské půdy, je mizivý na jižním okraji plochy.
D1	Obchvat silnice I/2	2,0000	Obchvat silnice I/2 je přebírán z nadřazené ÚPD, kterou jsou ZÚR STČK.
D2	Na Vyhlídce	0,1293	Plocha pro místní komunikaci napojující jednotlivé stavební parcely v dané lokalitě na komunikační systém Vyžlovky.
D4	V Březinkách	0,0518	Plocha pro místní komunikaci nutná pro dopravní napojení lokality V Březinkách
D5	Na Splachu	0,0284	Veřejně prospěšné stavba dopravní infrastruktury, rozšíření je nutné pro dopravní napojení lokality Na Splachu

Kód	Lokalita	Celkový zábor ZPF (ha)	Odůvodnění
P1	Na Splachu	0,5400	Veřejné prostranství zde odděluje vlastní sídlo Vyžlovka od části V Březinkách. Zároveň plocha tvoří nivu bezejmenného potoka. Plocha umožní realizovat prostory pro veřejnou zeleň a rekreaci místních obyvatel. Dnes jsou tyto pozemky vzhledem k jejich poloze v podstatě neobhospodařovatelné.
P2	V Lomu	0,0000	Veškerý návrh je realizován na ostatních plochách, jedná se o rekultivaci lomu, není zde žádný zábor ZPF
W1	Rybník č. 1	0,2483	Navržená vodní plocha s funkcí pasivního protipovodňového opatření v nivě potoka, doplňuje rybniční soustavu nad rybníkem Nohavička, dále zatraktivňuje dané území, zlepšuje koeficient ekologické stability krajiny, zlepšuje mikroklima, vytváří prostor pro možné měkké rekreační využití. Zábor je na 3. TO zemědělského půdního fondu, a ačkoliv jde o novou lokalitu, je z hlediska zákona o ochraně ZPF akceptovatelný.
W2	Rybník č. 2	0,2216	Navržená vodní plocha s funkcí pasivního protipovodňového opatření v nivě potoka, doplňuje rybniční soustavu nad rybníkem Nohavička, dále zatraktivňuje dané území, zlepšuje koeficient ekologické stability krajiny, zlepšuje mikroklima, vytváří prostor pro možné měkké rekreační využití. Zábor je na 3. TO zemědělského půdního fondu, a ačkoliv jde o novou lokalitu, je z hlediska zákona o ochraně ZPF akceptovatelný.
W3	Rybník č. 3	0,3947	Navržená vodní plocha s funkcí pasivního protipovodňového opatření v nivě potoka, doplňuje rybniční soustavu nad rybníkem Nohavička, dále zatraktivňuje dané území, zlepšuje koeficient ekologické stability krajiny, zlepšuje mikroklima, vytváří prostor pro možné měkké rekreační využití. Zábor je na 3. TO zemědělského půdního fondu, a ačkoliv jde o novou lokalitu, je z hlediska zákona o ochraně ZPF akceptovatelný.
W4	Retenční nádrž	0,6870	Protipovodňové opatření navržené v západní části správního území jako vhodný prostředek pro snižování ekologických nebezpečí, povodní, v krajině, přitom k přírodě velmi šetrným způsobem. Zábor je na 3. a 5. TO zemědělského půdního fondu, a ačkoliv jde o novou lokalitu, je z hlediska zákona o ochraně ZPF akceptovatelný.

Kód	Lokalita	Celkový zábor ZPF (ha)	Odůvodnění
Z1	Nad Starou cestou	1,0257	Zahrady pro lokalitu Na Splachu jsou vymezeny v OP lesa, kde by nebylo možné tak jako tak realizovat výstavbu RD nebo jiných staveb, proto jsou zde vymezeny soukromé zahrady jako přirozená oddechová enkláva pro sousední plochy pro smíšené bydlení S1.
Z2	V Lomu	0,0000	Veškerý návrh soukromých zahrad je realizován na ostatních plochách, jedná se o rekultivaci lomu, není zde žádný zábor ZPF

## K.b. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

(89) Zábory PUPFL – jsou navrženy v rozsahu dle tabulky pod textem:

Kód	Lokalita	Celkový zábor PUPFL (ha)	Dotčené parcely	Odůvodnění
D1	Obchvat silnice I/2	0,2160	254/9, 254/8, 254/4, 254/5, 254/6, 254/7	Severně od sídla Vyžlovka je vymezen v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje obchvat na silnici I/2, jeho zábor lesa je počítán dle metodického pokynu MŽP a MMR jako délka v mb (zde dle GIS v rozsahu 108 mb) a při uvažované šíři koridoru 20 m pro silnici I. třídy (těleso silniční + svahování, rigoly apod.).
D6	Na Bělidle	0,0310	391/1, 391/2	Rozšíření nyní velmi úzké a nevyhovující komunikace napojující stávající chatovou lokalitu na západním okraji.
P3	Za Koupalištěm	0,6969	398/8, 395/17, 391/1	Plochy přestavby za koupalištěm již dnes využívané pro rekreaci, les je obklopen zastavěným územím a zastavitelnými plochami, určeno pro veřejnou zeleň.
R1	Za Koupalištěm	0,6217	396/2	Plochy přestavby za koupalištěm již dnes využívané pro rekreaci, les je obklopen zastavěným územím a zastavitelnými plochami, určeno pro rekreační využití.
S3	Za Koupalištěm	1,3072	398/28, 398/43,	Plochy přestavby za koupalištěm již dnes využívané pro rekreaci, les je obklopen zastavěným územím a

Kód	Lokalita	Celkový zábor PUPFL (ha)	Dotčené parcely	Odůvodnění
			398/41, 398/29, 398/1, 398/13, 398/4, 398/30	zastavitelnými plochami, určeno pro plochu smíšenou obytnou, jde o prostory mezi stávajícími chatami, které slouží i pro trvalé bydlení, les již neplní funkce lesa jako přírodního fenoménu, jde v podstatě o promítnutí stávajícího faktického stavu do územního plánu.
S4	Za Koupalištěm	0,3853	391/12	Plocha je plně obklopena od severu, jihu i východu zástavbou, neplní funkce lesa.
Celkem		<b>3,2581</b>		

(90) Celkový uvažovaný zábor PUPFL činí dle výše uvedené tabulky **3,2581ha**.

## L. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

(91) Během veřejného jednání o návrhu podle ust. § 52 stavebního zákona byly uplatněny tyto dále uvedené námitky – bude doplněno.

## M. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

(92) Připomínky, které byly uplatněny během společného projednání, jsou součástí přílohy č. 1 tohoto odůvodnění.

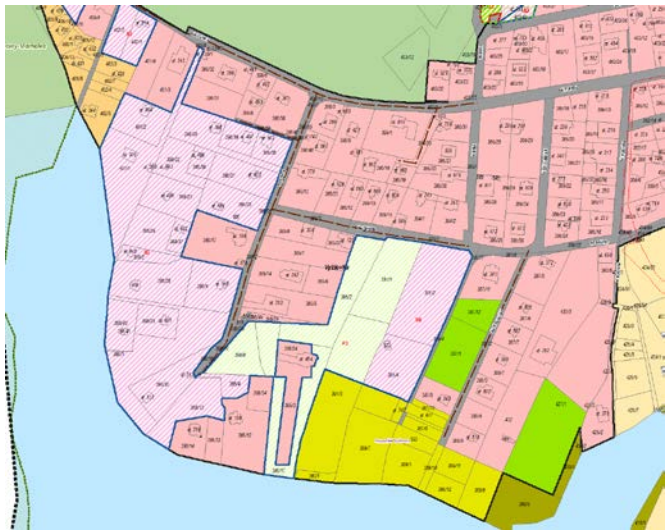
(93) Během veřejného jednání o návrhu podle ust. § 52 stavebního zákona byly uplatněny tyto dále uvedené připomínky – bude doplněno.

### Použité zkratky:

- stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,
- správní řád – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 144/1992 Sb. – zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 100/2001 Sb. – zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 13/1997 Sb. – zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 500/2006 Sb. – vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 501/2006 Sb. – vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 380/2002 Sb. – vyhláška č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů,
- PÚR ČR 2008 – Politika územního rozvoje České republiky z roku 2008, pokud není uvedeno jinak, míněno ve znění 1. aktualizace (schváleno usn. vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015),
- ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, pokud není uvedeno jinak, míněno ve znění 1. aktualizace účinné od 6. 1. 2015 (schváleno usn. zastupitelstva dne 18. 12. 2014), nicméně 1. ani 2. aktualizace se nedotýkají správního území Vyžlovky,
- ÚP – územní plán, ÚPO – územní plán obce, ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru,
- RP – regulační plán,
- ÚÚP – úřad územního plánování, není-li uvedeno jinak, je míněno zde příslušný úřad,
- ÚAP – územně analytické podklady,
- ÚPD – územně plánovací dokumentace,
- SEA – posouzení vlivů ZÚR nebo územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona,
- PRVKÚK – Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území kraje, není-li uvedeno jinak, míněno se Středočeského kraje v aktuálním znění,
- P+R – průzkumy a rozbory, myslí se doplňující průzkumy a rozbory dle § 47 odst. 1 stavebního zákona,
- PR – přírodní rezervace, viz § 33 zákona 114/1992 Sb.,
- NATURA – je celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat typy evropských stanovišť a stanoviště evropsky významných druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit, viz § 3 odst. 1 písm. r) zákona 114/1992 Sb.,
- p. p. č. – pozemek / parcela parcelní číslo,
- p. č. – parcelní číslo, údaje dle katastru nemovitostí.

**Vypořádání PŘIPOMÍNEK uplatněných k návrhu ÚP Vyžlovka pro společné jednání**

Na základě ust. § 51 stavebního zákona provedl dne 30. 4. 2018 pořizovatel spolu s určeným zastupitelem a za odborné asistence zodpovědného projektanta územního plánu Vyžlovka toto vypořádání připomínek uplatněných k návrhu ÚP Vyžlovka pro společné jednání:

číslo / autor připomínky / datum požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH NA VYPOŘÁDÁNÍ pokyny pro úpravu dokumentace
<p><b>1 / Obec Vyžlovka / 9. 10. 2017</b></p> <p>Na základě veřejné vyhlášky č.j. 40601/2016-MURI _OÚPRR/719 o zahájení projednání územního plánu Vyžlovka podává Obec Vyžlovka k návrhu ÚP Vyžlovka připomínku ve smyslu požadavku zachování lesních ploch bez možnosti výstavby na pozemcích p.č. 391/2, část 391/4, 391/1, část 391/3, 396/2, 395/17, 398/8 vše v k.ú. Vyžlovka a dále definovat plochy veřejného prostranství na pozemcích p.č. 389/7, část 391/4, 390/1 a část 391/3 vše v k.ú. Vyžlovka s možností vybudování oplocení celého areálu koupaliště, které zahrnuje plochy navrhovaných veřejných prostranství a stávajících ploch občanského vybavení - sportoviště v dané lokalitě.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Bylo zvoleno kompromisní řešení, kdy uprostřed lokality S3 byla vložena plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně, i s ohledem k faktu, že orgán SSL doporučil vyjmutí předmětných ploch s PUPFL, viz stanovisko 44215/2017-MURI/OŽP/00354 ze dne 11. 10. 2017, kde se uvádí: „Doporučujeme a souhlasíme s odnětím plnění funkcí lesa pozemkům p.č. 406/3, 398/ 28, 398/ 43, 398/29, 398/41, 398/1, 398/30, 398/13, 398/4, 398/8, 395/17, 395/ 26, 433/3, 396/2, 391/1, 391/2, 334/4, 334/5 v k.ú. Vyžlovka. Jedná se o pozemky nacházející se uprostřed obce a již neplní žádnou z funkcí lesa nebo se jedná o pozemky, které neplní funkce</p>  <p>lesa již několik desítek let např. pozemky zastavěné stavbou.“ Výsledná podoba kompromisu je patrná na obr. pod textem:</p>
<p><b>2 / Olina a Oldřich Pačesovi / 6. 10. 2017</b></p> <p>Společně s manželem vlastníme pozemek č.p. 330/ 110, který je v návrhu určen jako veřejné prostranství. Vzhledem k tomu, že se jedná o náš soukromý pozemek, nesouhlasíme s takovýmto určením. Žádáme, aby byl obdobně jako celá lokalita určen pro zástavbu rodinným domem.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Uvedený pozemek je součástí pásu přírodních ploch spojující západní část správního území (lesní komplex) s přírodním prostorem kolem Vyžlovského rybníka, kde je vymezeno nadregionální biocentrum Voděradské bučiny. Vyjmutím tohoto konkrétního pozemku by došlo k narušení tohoto</p>



souvislého pásu přírodě blízkých ploch a tím i k částečnému popření smyslu tohoto kontinuálního pásu umožňujícího migraci živočichů v krajině. Naopak, na základě stanoviska



MěÚ Říčany, jako orgánu ochrany ŽP, byly přírodně blízké plochy vloženy i na jižní okraj centra Vyžlovky, kde nově zasahují skoro až na „náves“ a omezují i dnes již stavebně využitě plochy. Navíc územní plán navrhuje doplnění tohoto pásu o 3 nové vodní plochy západně o předmětné lokality. Postrádalo by tedy logiku na jedné straně doplnit vodní plochy a vymezovat plochy přírodě blízké a o 100 m dále připustit stavební parcely s oplocením a RD pro trvalé bydlení. Celková koncepce přírodního pásu podél vodního toku je patrná z obr. pod textem:

### 3 / Pavel Hurych / 11. 10. 2017

Obracím se na Vás jako majitel pozemku 330/39 v lokalitě Na Splachu a pozemků 313/1 a 313/3 přiléhající k ulici K Hájojně. Po dohodě s ostatními sousedy v této lokalitě nesouhlasím s určením pozemku 330/39 jako veřejné prostranství a žádám o jeho zařazení do ploch typu B1 nebo S1, tak, aby mohl být použit jako stavební pozemek pro rodinný dům, nebo dům pro rekreační účely.

### NEVYHOVĚT

Uvedený pozemek je součástí pásu přírodních ploch spojující západní část správního území (lesní komplex) s přírodním prostorem kolem Vyžlovského rybníka, kde je vymezeno nadregionální biocentrum Voděradské bučiny. Vyjmutím tohoto konkrétního pozemku by došlo k narušení tohoto souvislého pásu přírodě blízkých ploch a tím i k částečnému popření smyslu tohoto kontinuálního pásu umožňujícího migraci živočichů v krajině. Naopak, na základě stanoviska MěÚ Říčany, jako orgánu ochrany ŽP, byly přírodně blízké plochy vloženy i na jižní okraj centra Vyžlovky, kde nově zasahují skoro až na „náves“ a omezují i dnes již stavebně využitě plochy. Navíc územní plán navrhuje doplnění tohoto pásu o 3 nové vodní plochy západně o předmětné lokality. Postrádalo by tedy logiku na jedné straně doplnit vodní

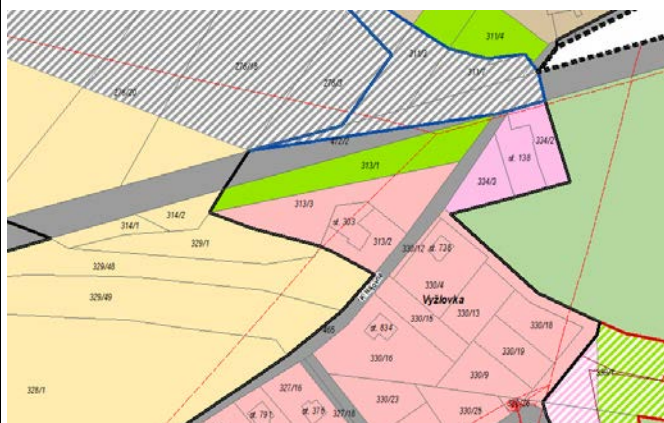
Pozemky 313/1 a 313/3 přilehlé k ulici K Hájovně žádám zařadit jako plochy určené k zástavbě rodinným nebo rekreačním domem. Pozemky jsou rozsáhlé, a tím pádem bude i zástavba velmi řídká. Na pozemku 313/2 stojí již rodinný dům a pozemky přes ulici jsou zastavěny též. Z tohoto hlediska již další zástavba nebude mít velký vliv na množství zeleně. Navíc uvažuji hranici pozemku podél silnice směrem na Kostelec nad Černými Lesy osázet stromy a zbytek pozemků bude plnit funkci zeleně.

plochy a vymezovat plochy přírodě blízké a o 100 m dále připustit stavební parcely s oplocením a RD pro trvalé bydlení. Celková koncepce přírodního pásu podél vodního toku je patrná z obr. u vypořádání připomínky č. 2 manželů Pačesových.

#### VYHOVĚT

Na základě nově místního průzkumu lokality zodpovědný projektant usoudil, že v případě p.p.č. 313/3 lze uvažovat o aplikaci definice zastavěného území a zahrnutí pozemku mající charakter proluky do zastavěného území a rozhodl se tak po odborné úvaze učinit. Zcelila se tím výrazně hranice zastavěného území a zacelily niky ostře zařízlá do urbanizovaných ploch. Pokud jde o p.p.č. 313/1, ten již v návrhu pro společné projednání návrhu ÚP byl vymezen jako soukromá zeleň

- zahrada a takto vymezen i zůstane, naplňuje tím požadavek připomínky „uvažuji hranici pozemku podél silnice směrem na Kostelec nad Černými Lesy osázet stromy“, což stávající funkční využití plně dovoluje. Výsledné řešení je promítnuto do obr. pod textem:



#### 4 / Povodí Vltavy s.p. / 50426/2017-242-MŠ / 18. 9. 2017

Jako příslušný správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy podle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v platném znění, souhlasíme s uvedeným návrhem územního plánu Vyžlovka za těchto podmínek:

<p>1. Srážkové vody budou likvidovány v souladu s §5 vodního zákona a §20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 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, do dešťové kanalizace budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.</p> <p>2. Do regulativů bude zahrnuta podmínka dle § 49 odst. 2 vodního zákona o nezastavitelnosti manipulačního pruhu 8 m podél významných vodních toků a 6 m podél drobných vodních toků z titulu jejich správy a údržby.</p> <p>Toto vyjádření správce povodí platí dva roky ode dne jeho vydání.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Bylo vloženo do textové části výroku ÚP na str. 13 jako nová závazná podmínka v kap. Vodohospodářská infrastruktura.</p> <p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Na základě věcně obdobného požadavku vodoprávního orgánu bylo vloženo nové ustanovení podmínek prostorového uspořádání pro plochy vodní a vodohospodářské na str. 24 výrokové části územního plánu ve znění: „bude ponechán volný prostor ve vzdálenosti nejméně 8m od břehové hrany koryta u Jevanského potoka, u ostatních drobných vodních toků v šířce do 6 m od břehové čáry pro výkon správy vodního toku, toto se týká i oplocení“.</p>
<p><b>5 / ŘSD / 22 667-ŘSD-17-110 / 10. 10. 2017</b></p> <p>ŘSD ČR neuplatňuje k návrhu územního plánu Vyžlovka připomínky.</p> <p>Upozorňujeme, že katastrálním územím obce prochází silnice I/2, na které byly v rámci studie „I/2 homogenizace silnice, záměr projektu a technická studie“ (AF-CITYPLAN s.r.o., 03/2016) navrženy úpravy v úseku Říčany - Kostelec nad Černými Lesy. ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává připomínky, které jsou podkladem pro vyjádření Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem dle § 4 zákona č. 183/2006 Sb.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Neobsahuje konkrétní připomínky, bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
<p><b>6 / Zuzana a Milan Vinšovi / 4. 10. 2017</b></p> <p>Jelikož se naše nemovitost (394/5, 395/26, 398/44, 263 a 514) nachází na samém úpatí stráně, v jejím nejnižším místě,</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>V dohodě s obcí Vyžlovka byla do plochy přestavby S3</p>

<p>při déletrvajících, nebo krátkých přívalových deštích se voda stékající z kopce ve formě potoka valí přes naši zahradu, kde se rozlévá, vytváří vodní plochy a dále odtéká na níže uvedené pozemky, kde se vsakuje. Dále je náš dům vystaven působení spodní vody, kdy při déletrvajících deštích musíme do přilehlé jímky u domu trvale nainstalovat výkonné čerpadlo a vodu neustále odčerpávat. V minulosti jsme měli často sklepy zaplaveny (nachází se tam technické zázemí domu). Naposledy byly během přívalových dešťů sklepy zaplaveny v roce 2013 do výše 88 cm, vodu odčerpávali hasiči (viz foto jako příloha). V současné době provádíme rozsáhlou rekonstrukci domu, součástí spodního podlaží je nově dílna na umělecké zpracování kovů a další zaplavení těchto prostor by nám mohlo způsobit zcela zásadní škodu. Proto jakákoliv zástavba na pozemcích č.398/8, 395/17, 398/10 a části pozemku 396/2 která by znemožnila volné rozlévání a vsakování vody v tomto prostoru, dále nám znemožnila odčerpávání vody, která rovněž odtéká na výše uvedené pozemky, by pro nás mohla mít zcela zásadní důsledky. Proto žádáme, aby tyto pozemky byly zařazeny jako retenční plocha pro vsakování vody ve výše uvedených případech.</p>	<p>vložena plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně, i s ohledem k faktu, že orgán SSL doporučil vyjmutí předmětných ploch s PUPFL, viz stanovisko 44215/2017-MURI/OŽP/00354 ze dne 11. 10. 2017, kde se uvádí: „Doporučujeme a souhlasíme s odnětím plnění funkcí lesa pozemkům p.č. 406/3, 398/ 28, 398/ 43, 398/29, 398/41, 398/1, 398/30, 398/13, 398/4, 398/8, 395/17, 395/ 26, 433/3, 396/2, 391/1, 391/2, 334/4, 334/5 v k.ú. Vyžlovka. Jedná se o pozemky nacházející se uprostřed obce a již neplní žádnou z funkcí lesa nebo se jedná o pozemky, které neplní funkce lesa již několik desítek let např. pozemky zastavěné stavbou.“ Přímo na uvedených pozemcích sice zůstane vymezena i nadále plocha pro smíšenou obytnou funkci, ale do jejich podmínek bylo vloženo ustanovení „plochy veřejných prostranství vč. retenčních nádrží“ tak, aby i na uváděných pozemcích bylo možné v budoucnu na základě podrobnějších podkladů pro územní řízení retenční plochy vybudovat a do tabulky na str. 9 stanovující konkrétní podmínky pro lokality S3 bylo nově doplněna podmínka ve znění „vybudování retenční plochy v lokalitě“.</p>
<p><b>7 / Vladimír Kraus / 6. 10. 2017</b>  Připomínky a návrhy se týkají pozemků, které vlastním, a pozemků, kde mám plnou moc od majitelů za ně jednat. Jedná se zejména o přímo dotčené pozemky 333/10, 330/110, 330/39, 330/3, 330/45, 330/41, 330/46, 330/47, 330/91 a dalších v lokalitě Na Splachu. Dále pozemků umístěných při ulici K Hájojně p.č. 313/1 a 313/3. A dále pozemků, které jsou v procesu převodu, ale zatím jsou ve vlastnictví mém, nebo zastupovaných majitelů a jichž se návrh plánu týká. Jedná se o pozemky 330/92, 330/93, 330/94, 330/95, 330/96, 330/97, 330/118, 330/120, 330/119, 330/98, 330/99, 330/106, 330/104, 330/127, 330/126, 330/109, 330/40, 330/143, 330/107, 333/5 333/4, 333/7, 333/8, 333/9, 330/135, 330/113-117 a další.  V obecné rovině nutno konstatovat, že se jedná o urbanistickou koncepci poplatnou levicové orientaci</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b>  Bez požadavků na úpravu dokumentace, jedná se o výčet pozemků, ke kterým dotyčný uplatňuje své připomínky.   Bez konkrétního požadavku na změnu v dokumentaci územního plánu. Autor připomínky vyjadřuje preferenci jiné</p>

nerespektující současné vlastnické stavy a odtrženou od reality z hlediska možnosti realizace. Respektive návrh řeší to, co je líbivé a módní (parky, zeleně, veřejná prostranství, nové rybníčky atd.) bez kontextu na vlastnické vztahy a šanci nalézt donátora. Domnívám se, že aby taková řešení byla proveditelná, a tedy měla právo být navrhovaná, měla by být nejdříve alespoň předjednána, nebo s majiteli diskutován výkup, směna nebo jiné řešení týkající se zahrnutých soukromých pozemků, které by měly následně sloužit pro veřejnost jako veřejná prostranství. A za druhé mít alespoň předběžnou představu obecně kdo, kdy a za čí peníze by to mohl zrealizovat. Dovedl bych jistě navrhnout všemi vítaný např. aquapark s plno atrakcemi, obrovským parkovištěm, úžasnými sportovišti, lesoparkem s atrakcemi, s podzemní rychlodráhou spojující obec s Prahou (protože minimum obyvatel má šanci na práci v místě bydliště), infrastrukturou, plynem a dalšími možnými vymoženostmi, ale bohužel by zůstalo jen u návrhu, protože to není ekonomicky, a ani právně proveditelné. Navíc je návrh nespravedlivý ke stávajícím vlastníkům a pokračuje ve vytváření pokřivených stavů mezi soukromými vlastníky navzájem a obecními a státními vlastníky. Jednoznačně a bezskrupulózně vytváří podmínky k vyvlastňování nebo minimálně k znehodnocování ceny dotčených soukromých pozemků a vytváření podmínek pro jejich výkupy pod stávající cenou obcemi, které tyto plány iniciují. Samozřejmě je zapotřebí pro rozvoj obce jistá vize, ale ta by měla být podložena předchozí diskuzí se všemi zúčastněnými a nejenom po stránce vlastnické, ale i šance jejího naplnění z hlediska ostatních aspektů.

A pokud obec nemá, nebo nechce investovat peníze pro tyto účely (a tím myslím ceny obvyklé neznehodnocených pozemků jejich vyloučením z tržního ocenění) nákupu a následné realizace záměru, nemělo by a priori docházet k závazné změně jejich užití. Příkladem může být rozprodej obecních pozemků obcí pro ekonomicky nejlukrativnější užití a zablokování obdobného užití pro vlastníky soukromé. Zde

filosofie územního plánování než zodpovědný projektanta územního plánu Vyžlovka – což je, samozřejmě, jeho právem. Nicméně stejně tak je právem, a i povinností, autorizované osoby zodpovědné za obsah územního plánu jako vybrané činnosti ve výstavbě mít svoji urbanistickou koncepci dané obce, kterou ve spolupráci se zastupiteli a po korekcích ze strany dotčených orgánů promítne do podoby návrhu územního plánu.

Opět se nejedná o konkrétní požadavek na změnu obsahu územního plánu, ale spíše o kritiku strategického postupu obce při nakládání s obecním majetkem. Není předmětem řešení územního plánu.

flagrantně dochází k zneužití politické a hospodářské moci při nastavení konkurenčního prostředí.

Aplikujeme-li negativní zkušenosti z nevyužití stávajících zdrojů (obecně známá je podpora a budování obnovitelných zdrojů, např. pěstování řepky, které vyžádalo mnoho nákladů a ve svém důsledku je ekologicky velmi škodlivé, nebo slunečních elektráren, které doslovně přemísťuje nepředstavitelné množství peněz od obyvatel do kapes úzké skupiny podnikatelů a politiků) nutno konstatovat, že zde byla vybudována technická infrastruktura a nyní je snaha její zbytkový potenciál zahodit a s pomocí dotací budovat jinou jinde. Možná to je zajímavé pro všechny, kteří se kolem dotační politiky pohybují, ale pro mě a další běžné obyvatele ČR je to jen tahání peněz z kapes nás daňových poplatníků. V lokalitě Na Splachu byly vybudovány sítě kanalizace, vody a elektřiny, byla posílena síť novou trafostanicí, vybudována komunikace, veřejné osvětlení. Navrhovaná změna ÚP ale toto nebere moc v úvahu, neboť v daném místě umísťuje plochy, které uvedené věci takřka nepotřebují. Pokud tedy obec bude uvažovat o rozvoji obce, a nebude chtít učinit z obce skanzen, bude muset tuto technickou infrastrukturu budovat jinde a samozřejmě bude vyžadovat dotace, protože na tyto investice nemá vlastní prostředky. A jak bylo již zmíněno výše, obec není připravená (a to není jen otázka Vyžlovky, to je bohužel obecný trend) do těchto navrhovaných ploch adekvátně investovat vlastní prostředky.

V této souvislosti navrhuji, aby plochy č.p. 333/10, 330/110, 330/39, byly navrženy tak, aby je mohli využít soukromí investoři. Pro plochy č.p. 330/45, 330/41, 330/46 a 330/47 navrhuji využití jako plochy označené jako B1, nebo S1 a vytvářela se ucelená obytná zóna. Minimálně plocha č.p. 330/46 a příslušná část 330/47 si říká o takovou změnu (viz příložená dispozice č.1), neboť není důvod v tomto místě koridor rozšiřovat. Pokud se tak nestane, vytváříme další Magistrálu kolem Národního muzea, byť v lokálních poměrech. Snaha propojit les 334/1 s loukou přes silnici koridorem mezi RD je do budoucna špatnou strategií. Snaha

Není předmětem řešení územního plánu podpora čisté energie nebo pěstování řepky je věcí celostátních koncepcí, nikoliv věcí obsahu územního plánu.

Navrhované řešení nového územního plánu v etapě zadání a předcházejících doplňujících průzkumů a rozborů velmi zevrubně zvažovala možnost další zástavby v dané lokalitě a ton vč. případného rozšíření i na pozemky p.č. 337/21, který je obecní. Dokládá to mj. vymezení plochy S1, B1, Z1 a Z3 které umožňující další zástavbu v této lokalitě. Již v zadání ale bylo rozhodnuto, že ÚP nebude navrhovat nové zastavitelné plochy v lokalitě V Březinkách. Již nyní má Obec Vyžlovka vymezeno dostatek zastavitelných ploch s ohledem na její velikost a demografický vývoj. Uvedené pozemky jsou součástí pásu přírodních ploch spojující západní část správního území (lesní komplex) s přírodním prostorem kolem Vyžlovského rybníka, kde je vymezeno nadregionální biocentrum Voděradské bučiny. Vyjmutím těchto pozemků by došlo k narušení navrženého souvislého pásu přírodě blízkých ploch a tím i k částečnému popření smyslu tohoto kontinuálního pásu umožňujícího migraci živočichů v krajině. Naopak, na základě stanoviska MěÚ Říčany, jako orgánu ochrany ŽP, byly přírodně blízké plochy vloženy i na jižní okraj centra Vyžlovky, kde nově zasahují skoro až na „náves“ a omezují i dnes již stavebně využitě plochy. Navíc územní plán navrhuje doplnění tohoto

a zkušenost z jiných obcí je naopak takovéto prostory uzavřít např. pachovými ohradníky právě z důvodů bezpečnosti na silnicích a zároveň ochrany fauny. Zde to vypadá na opačný trend. Ostrovy RD a samot je překonána, neboť v dnešní době téměř již nikdo samostatně nehospodář, a tedy umístění domu v krajině ztrácí prakticky podporu. Do budoucna lze očekávat spíše oázy parků v zástavbě než oázy zástavby v parku.

V oblasti ulice K Hájojně navrhuji pozemky 313/3 a 313/1 vyloučit ze zemědělské plochy a zahrnout je do ploch rekreačních, smíšeného bydlení, ev. občanského vybavení. Nedovedu si představit, jak místní zemědělec tam k radosti bydlících sousedů pěstuje řepku, nebo kukuřici. Jejich určení navrhuji volnější tak, aby bylo možno s jejich využitím reagovat a přizpůsobit na vývoj situace a potřebám. Okolní plochy jsou zastavěny domy pro bydlení, a tedy se v zásadě jedná o návrh zástavby v prouluce, respektive doplnění a uzavření plochy

(s plochou sousedí pozemek 313/2 s obytným domem 303, naproti pozemek 334/3 a 334/2 s domem 138).

Na str. 8 Odůvodnění (kap. A.c.3) je u kódu P1 zmíněno zabraňování srůstání lokality Na Splachu a V Březinkách a existence bezejmenné vodoteče. Pokud se tím myslí č.p. 330/41, po dobu 10 let co ji znám není žádnou vodotečí (není ani žádný náznak rýhy) a žádná voda tam neproudí.

Pozemek mi byl presentován jako cesta. Ani nikde jinde nic, co by připomínalo.

Na str. 9 též kapitoly je zmíněno (kód ZI), že jsou vymezeny plochy od okraje lesa jako nezastavitelné výstavbou RD v rozsahu 20-30 m. Existuje závazné stanovisko OŽP, že je tato vzdálenost 20 m. Prosim o úpravu, aby zbytečně nemátlo.

Na str. 30 a dále odůvodnění je řešena bonita půdy. Zde zmiňované bonity půdy jsou odtrženy od skutečnosti. Půda je zde jílovitá a kamenitá. V počátcích minulého století byly plochy užívány např. na pěstování krmné řepy, tedy velmi špatné bonity (k str. 32 odst. 80 a závěr str. 34 kód P1),

pásu o 3 nové vodní plochy západně o předmětné lokality. Postrádalo by tedy logiku na jedné straně doplnit vodní plochy a vymezovat plochy přírodě blízké a o 100 m dále připustit stavební parcely s oplocením a RD pro trvalé bydlení. Celková koncepce přírodního pásu podél vodního toku je patrná z obr. pod textem připomínky č. 2 manželů Pačesových.

Zde bylo samostatně vyhověno požadavku p. Pavla Hurycha v rozsahu těchto 2 pozemků. Zodpovědný projektant usoudil, že v případě p.p.č. 313/3 lze uvažovat o aplikaci definice zastavěného území a zahrnutí pozemku mající charakter proluky do zastavěného území a rozhodl se tak po odborné úvaze učinit. Zcelila se tím výrazně hranice zastavěného území a zacelily niky ostře zařízlá do urbanizovaných ploch. Pokud jde o p.p.č. 313/1, ten již v návrhu pro společné projednání návrhu ÚP byl vymezen jako soukromá zeleň - zahrada a takto vymezen i zůstane, naplňuje tím možnost jej osázet stromy a využívat jako zahradu.

Pozemek 330/41 je v KN zapsán jako orná půda, v ÚP je vymezen jako plocha navrženého veřejného prostranství – s funkčním požadavkem na veřejnou zeleň. Není požadavkem na úpravu dokumentace.

Hranice mezi plochami pro bydlení a soukromé zahrady byla stanovena návrhem územního plánu a odsouhlasena orgánem ochrany ŽP. Naopak, v případě plochy B1 požadoval orgán ochrany ŽP tuto hranici stanovit na 25m. Úkolem územního plánu není provádět revize stanovených tříd ochrany ZPF. Autor připomínky se může obrátit na kompetentní orgány s žádostí o provedení tzv. rebonitace dotčených pozemků. Po změně bonity bude tento změněný údaj promítnou do KN a do ÚAP ORP Říčany a následně může být využit např. při některé z budoucích aktualizací územního plánu.

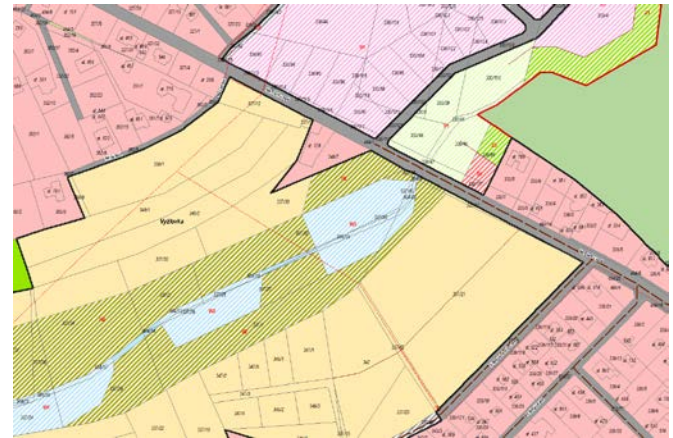
následně nebyly užívány dlouhá desetiletí pro zemědělství vůbec, právě z důvodů jejich špatné kvality.

#### 8 / Vladimír Řešátko / 9. 10. 2017

Jsem s bratrem spolumajitelem pozemků 330/46, 330/45 a 330/92 v katastru Vyžlovka. Po prostudování nového návrhu územního plánu jsem zjistil, že plán zahrnul naše pozemky ve prospěch veřejných prostranství. S tím bohužel nesouhlasíme. Pokud obec chtěla realizovat veřejná prostranství, mohla toto udělat o 100m dál na svých vlastních pozemcích. Obec ovšem raději tyto své pozemky lukrativně prodala jako stavební a nyní chce využít naše pozemky pro obecní účely. Pokud si mysleli, že naše pozemky pro veřejná prostranství jsou výhodnější, mohla obec o tom s námi jednat, svoje pozemky s námi směnit, ev. odkoupit. O to ale obec podle našich informací nemá zájem a v minulosti ani takový zájem neprojevila. My rozhodně nemíníme investovat do veřejného prostranství naše soukromé prostředky a ani do jeho udržování. Pokud tedy není nikdo, kdo by se investice do veřejného prostranství pustil (myslím si, že by to měla být obec), stanou se pozemky „bezprizorní“ pro venčení psů nebo skládkou, jako se tomu děje v nedalekém lese, kam místní odvázejí v lepším případě jen bioodpad ze zahrádek. Jedná se o lokalitu zastavěnou rodinnými domy a nikdo z těchto budoucích obyvatel neuvítá veřejné prostranství ve svém přímém sousedství, které k charakteru obce zastavěnou RD s vlastními zahrádkami ani nepotřebuje. Pokud chce do lesa, ten začíná o pár metrů dále. Takový prostor jen naruší klid vlastního bydlení a novou kvalitu lokalitě nepřinese. V neposlední řadě jsme se podíleli na investici do přílehlých inženýrských sítí, tj. vodovodu, kanalizace, komunikace a chodníku (jediného těchto parametrů ve Vyžlovce - podle striktního požadavku zastupitelstva obce) a rádi bychom tedy tuto investici smysluplně ekonomicky umožnili. Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byly pozemky 330/45 a 330/46 zařazeny v plánu do kategorie s možnou výstavbou RD, nebo obdobného možného využití privátními osobami,

#### NEVYHOVĚT

Uvedené pozemky jsou součástí pásu přírodních ploch spojující západní část správního území (lesní komplex) s přírodním prostorem kolem Vyžlovského rybníka, kde je vymezeno nadregionální biocentrum Voděradské bučiny. Vyjmutím těchto konkrétních pozemků by došlo k narušení tohoto souvislého pásu přírodních blízkých ploch a tím i k částečnému popření smyslu tohoto kontinuálního pásu umožňujícího migraci živočichů v krajině. Naopak, na základě stanoviska MěÚ Říčany, jako orgánu ochrany ŽP, byly přírodně blízké plochy vloženy i na jižní okraj centra Vyžlovky, kde nově zasahují skoro až na „náves“ a omezují i dnes již stavebně využitá plochy. Navíc územní plán navrhuje doplnění tohoto pásu o 3 nové vodní plochy západně o předmětné lokality. Postrádalo by tedy logiku na jedné



straně doplnit vodní plochy a vymezovat plochy přírodně blízké a o 100 m dále připustit stavební parcely s oplocením a RD pro trvalé bydlení, které by navržený koridor nevratně přerušili. Celková koncepce přírodního pásu podél vodního toku je patrná z obr. pod textem: Pokud jde o argumentaci, že by veřejné prostranství měla financovat Obec Vyžlovka a následně poté mít tyto prostory ve svém vlastnictví, s tím se nechá jen souhlasit, nicméně rozhodnutí o vykoupení pozemků je věcí zastupitelstva obce v samostatné působnosti, nikoliv součástí návrhu územního plánu.



<p>které jediné zaručí nejen jejich zaplacení, ale i budoucí údržbu, neboť se budou starat o svůj majetek.</p>	
<p><b>9 / Zuzana Kafková / 29. 9. 2017</b>  Připomínky podává společně skupina občanů bydlící v blízkosti navrhované přeložky silnice. Koridor navrhované přeložky je veden v těsné blízkosti pozemků s obytnými domy, v jednom případě zasahuje přímo na pozemek výhledově určený ke stavbě rodinného domu. Nejsou zde splněny širší ochranných pásem, nejsou zde splněny ani hygienické požadavky povolených limitů v zatížení zdroji hluku pro stávající rodinné domy. Navíc domy jsou situovány ve směru převládajících SZ větrů od navrhované přeložky, toto je nepříznivé pro šíření hluku a výfukových zplodin. Zvyšující se dopravní frekvence na překládané komunikaci, blízkost přeložky k obytným budovám a orientace ve směru převládajících větrů nesplní požadavky novely zákona č. 258/2000 o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů s účinností od 1.12.2015.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b>  Severní obchvat Vyžlovky na silnici I/2 je součástí nadřazené územně plánovací dokumentace, zde Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění. Stavební zákon vyžaduje, aby ÚP plně respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci, což zde činí, a naopak zužuje, a poměrně výrazně, tento koridor oproti stanovenému požadavku na 300m široký koridor pro silnice I. třídy (bod 119 písm. b) ZÚR STČK). Projektant nemůže vypustit záměr, který je závazně vymezen v nadřazené ÚPD, porušil by tím zákon, může jen upřesnit podobu koridoru, což se stalo.</p>
<p><b>10 / Česká zemědělská univerzita v Praze / 12. 10. 2017</b>  Bylo předáno osobně dne 13. 10. 2017, podle ustanovení § 50 stavební zákona po lhůtě na podávání připomínek.</p>	<p><b>NEPŘIHLÍŽÍ SE</b>  Pořizovatel dle ust. § 50 odst. 3 nemůže přihlížet k připomínkám uplatněným později, než stanovuje stavební zákon.</p>

Příloha č. 2 – vypořádání stanovisek:

### Vypořádání STANOVISEK uplatněných k návrhu ÚP Vyžlovka pro společné jednání

Na základě ust. § 51 stavebního zákona provedl dne 30. 4. 2018 pořizovatel spolu s určeným zastupitelem a za odborné asistence zodpovědného projektanta územního plánu Vyžlovka toto vypořádání stanovisek uplatněných k návrhu ÚP Vyžlovka pro společné jednání:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ pokyny pro úpravu dokumentace
<b>1 / HZS / HSKL-3187-3/2017-KO / 13. 9. 2017</b> Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, jako dotčený orgán dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. b) a ustanovení § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“) a v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 24. 8. 2017. Na základě posouzení dané dokumentace vydává v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o PO souhlasné koordinované stanovisko.	<b>RESPEKTOVAT</b> Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na úpravu dokumentace.
<b>2 / KHS / KHSSC 47377/2017 / 6. 10. 2017</b> Na základě oznámení Městského úřadu Říčany, Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany a společného jednání konaného dne 12.09.2017 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů předložený návrh územního plánu Vyžlovka. 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	<b>RESPEKTOVAT</b> Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na úpravu dokumentace.

řádu (stavební zákon), toto stanovisko: s návrhem územního plánu Vyžlovka se souhlasí.	
<p><b>3 / KUSK / 105550/2017/KUSK / 4. 10. 2017</b></p> <p><b><u>1. Odbor životního prostředí a zemědělství</u></b></p> <p><b>Obecná ochrana přírody</b></p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, k návrhu územního plánu Vyžlovka nemá připomínky z hlediska zvláště chráněných územích v kompetenci Krajského úřadu, jelikož nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby (lokalita č. 1 – lokalita č. 5) nejsou v kolizi s těmito prvky ani jejich ochrannými pásmy.</p> <p>Z hlediska územních systémů ekologické stability, které má Krajský úřad ve své působnosti, Vás upozorňujeme, že lokalita č. 4 „D1“ (severní obchvat silnice I/2) bude, jak je uvedeno v návrhu územního plánu Vyžlovka „v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona ponechána v nezastavitelném území“, jelikož v západní části zasahuje do nadregionálního biokoridoru Voděradské bučiny – Vidrholec a regionálního biokoridoru Dolánka – Voděradské bučiny. Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je třeba tyto plochy respektovat jako nezastavitelné. U ostatních vymezených ploch (lokalita č. 1 – lokalita č. 5, vyjma lokality č. 4 viz výše) návrh počítá s respektováním příslušných skladebných částí nadregionálních či regionálních územních systémů ekologické stability vymezených v ZÚR Středočeského kraje (jedná se o nadregionální biocentrum Voděradské bučiny, nadregionální biokoridor Voděradské bučiny – Vidrholec a regionální biokoridor Dolánka – Voděradské bučiny).</p> <p>Krajský úřad má z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů u vymezených nových rozvojových ploch, konkrétně u plochy označené „lokalita č. 5“ (nacházející se v jihozápadní části předmětného území) včetně ploch přestavby v jižní části, následující připomínky. V návrhu zadání územního plánu Vyžlovka Vás Krajský úřad ve svém</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>Do dokumentace bude vložena jako tzv. výstupní limita využití pro plochy S3 a S4 do tabulky na str. 9 ve znění „podmínka biologického hodnocení v navazujících správních řízeních“.</p>

dopise č.j. 170584/2016/KUSK ze dne 23. 11. 2016 upozorňoval na výskyt většího počtu zvláště chráněných druhů. Plochy přestavby navrhované na lokalitě č. 5 a dále v jižní části území jsou vymezeny v těsné blízkosti jejich výskytu. Na základě této skutečnosti požadujeme prověření výskytu zvláště chráněných druhů biologickým průzkumem, prostřednictvím podmínky v regulativech u příslušných ploch. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů je potřeba při funkčním využití respektovat základní ochranné podmínky zvláště chráněných druhů definovaných v ust. § 49 resp. § 50 zákona č. 114/1992 Sb. V rámci ostatních ploch vymezených především na zemědělsky využívaných pozemcích situovaných většinou v návaznosti na zastavěné území a bez dotčení přírodních/přírodě blízkých ekosystémů a specifických stanovištních podmínek a zdrojů nepředpokládá škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Krajský úřad dále, jako příslušný 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. 170584/2016/KUSK ze dne 23. 11. 2016 v návrhu zadání územního plánu Vyžlovka vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu. Toto stanovisko zůstává i nadále v platnosti.

Krajský úřad upozorňuje na přítomnost národní přírodní rezervace Voděradské bučiny a jejího ochranného pásma, která se nachází v jižní části k.ú. Vyžlovka. V tomto případě není Krajský úřad kompetentním orgánem ochrany přírody, a proto je zapotřebí požádat o vyjádření Agenturu ochrany přírody a krajiny České republiky.

Děkujeme za potvrzující stanovisko, že nebude nutné zpracovat vyhodnocení vlivů na ŽP a/nebo na EVL a PO soustavy NATURA, a tedy nebude nutné vypracovat vyhodnocení vlivů ÚP Vyžlovka na udržitelný rozvoj území dle příl. č. 5 vyhl. 500/2006 Sb. Bez požadavků na změny v dokumentaci.

Bude zmíněno ve výrokové části ÚP v kap. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce na str. 5 do bodu (5) výrokové části územního plánu. Agentura ochrany přírody a krajiny své stanovisko v této fázi projednání územního plánu neuplatnila.

**Orgán ochrany ZPF:**

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým návrhem územního plánu Vyžlovka ze 4. června 2017 s nezemědělským využitím lokalit. Předložený návrh územního plánu reviduje předchozí územně plánovací dokumentaci, zpřesňuje umístění koridoru pro obchvat silnice I/2 - stavby nadřazené dopravní infrastruktury přebírané ze ZÚR Středočeského kraje, a vymezuje další veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury v rámci řešeného území. Dle posouzení orgánu ochrany ZPF nedochází k navyšování záborů ZPF oproti předchozí ÚPD, změnilo se pouze prostorové uspořádání jednotlivých funkčních ploch. Nový návrh je z hlediska ochrany ZPF i z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem příznivější – plochy sídelní zeleně zde tvoří pás po obvodu lesních pozemků a zajišťují tak určitý odstup plánované zástavby od okraje lesa. Aby měla tato plocha deklarovanou funkci a smysl (ochrana ZPF, ochrana lesa, prostupnost krajiny) měla by být vyňata ze zastavitelného území.

**Orgán státní správy lesa:**

Orgán státní správy lesů Krajského úřadu Středočeského kraje uplatňuje k předloženému návrhu územního plánu Vyžlovka ze 4. června 2017 následující připomínky: Řešené rozvojové lokality „Na Splachu“(„Nad Starou cestou“) a „Na Vyhlídce a „V Lomu“ mají z hlediska ochrany lesa příznivé uspořádání – navrhovaná zástavba je oddělena od lesa pásem zahrad, resp. plochou sídelní zeleně Z1 a Z2. Ovšem dle regulativů pro plochy sídelní zeleně ani zde (na funkčních plochách sídelní zeleně uvnitř zastavitelných ploch) není vyloučeno umístění staveb vč. oplocení. Navrhované prostorové uspořádání funkčních ploch v daných lokalitách potom postrádá smysl. Hranice zastavitelných ploch by měla vést po obvodu funkčních ploch smíšených obytných (S1 a S2) nikoliv po obvodu funkčních ploch sídelní zeleně. V

**RESPEKTOVAT**

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Plochu sídelní zeleně je nutno zachovat v rámci zastavitelných ploch dle ust. § 2 stavebního zákona, aby je „nezastavitelná“ pro stavby RD, příp. dalších trvalých staveb pro bydlení, může sloužit pouze jako zahrady, ale musí připouštět např. oplocení pozemků zahrad, proto je nutné ji ponechat v zastavitelných plochách.

**RESPEKTOVAT**

Plochu sídelní zeleně je nutno zachovat v rámci zastavitelných ploch dle ust. § 2 stavebního zákona, aby je

případě lokality „B1 V Březinkách“ odstup plánované zástavby od lesa chybí. Umisťování staveb v tzv. ochranném pásmu lesa může mít negativní důsledky na les, a proto je podle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona dotčení pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, resp. vydání rozhodnutí podle zvláštního předpisu (stavebního zákona) podmíněno předchozím souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, v daném případě souhlasem Městského úřadu Říčany. Jako účelné se jeví vyznačení tzv. ochranného pásma lesa v grafické části územního plánu. Součástí posuzovaného návrhu je také zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa v lokalitě

„Za Koupalištěm“ v celkovém rozsahu 3,0700 ha ve prospěch ploch smíšených obytných a v lokalitě „Obchvat silnice I/2“ v rozsahu 0,2160 ha ve prospěch plochy dopravní infrastruktury – koridoru pro silnici I. třídy. Příslušným orgánem státní správy lesů k uplatnění stanoviska k navrhovaným záměrům je podle ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, úřad obce s rozšířenou působností, v daném případě opět Městský úřad Říčany.

#### **Ostatní složky životního prostředí:**

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

„nezastavitelná“ pro stavby RD, příp. dalších trvalých staveb pro bydlení, může sloužit pouze jako zahrady, ale musí připouštět např. oplocení pozemků zahrad, proto je nutné ji ponechat v zastavitelných plochách – ale v podmínkách bude jasně stanoveno, že nesmí být využita pro stavby hlavní, který by omezovaly PUPFL nebo naopak ony samy byly ohroženy stromy z přilehlého lesního komplexu.

Ochranné písmo lesa bude vymezeno v Koordinačním výkresu, ve výrokové části územního plánu se nevymezuje.

#### **RESPEKTOVAT**

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

<p><b>2. Odbor dopravy</b></p> <p>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 § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky.</p> <p><b>3. Odbor kultury a památkové péče</b></p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Vyžlovka. 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.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p><b>4 / MěÚ Říčany, OUPRR / 49416/2017-MURI/OUPRR/271 / 19. 9. 2017</b></p> <p>Zdejší správní orgán má k předloženému návrhu územního plánu obce Vyžlovka tyto požadavky:</p> <p>V dalším stupni projednávání územního plánu požadujeme jak zakreslení, tak i uvedení kulturní památky do územního plánu obce Vyžlovka.</p> <p>Textová část územního plánu bude obsahovat soupis architektonických a urbanistických hodnotných staveb dotčeného území.</p> <p>Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy. Z toho vyplývá, že v případě jakýchkoliv zemních prací či zásahů do terénu je nutné záměr ohlásit archeologickému ústavu ÚA PPČ a postupovat podle nařízení vlády č. 20/1997 Sb. a zákona č. 242/1992 Sb. Jakékoliv terénní úpravy, změny využití území, stavby, inženýrské sítě a komunikace musí být odsouhlaseny příslušným pracovištěm ÚAP.</p> <p>V případě změn funkčního využití v území v bezprostřední blízkosti kulturní památky, je nutné postupovat podle zákona</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Kulturní památky budou zakresleny do Koordinačního výkresu a pospány v textové části.</p> <p>Bude doplněno do textové části odůvodnění územního plánu.</p> <p>V kap. O. jsou uvedeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, vč. vymezení na jednotlivé pozemky s č. p.</p> <p>Fakt, že „celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy“, bude uveden v kap. „Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce“ na str. 5 jako podmínka využití území přesně dle požadavku dotčeného orgánu.</p>

<p>č. 20/1997 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.</p>	
<p><b>5 / MěÚ Říčany, OŽP / 44215/2017-MURI/OŽP/00354 / 11.</b>  <b>10. 2017</b>  <b>Orgán ochrany ZPF</b>  Kompetentním dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje.  <b>Orgán státní správy lesů</b>  <b>Grafická část:</b>  1. Doporučujeme a souhlasíme s odnětím plnění funkcí lesa pozemkům p.č. 406/3, 398/ 28, 398/ 43, 398/29, 398/41, 398/1, 398/30, 398/13, 398/4, 398/8, 395/17, 395/ 26, 433/3, 396/2, 391/1, 391/2, 334/4, 334/5 v k.ú. Vyžlovka. Jedná se o pozemky nacházející se uprostřed obce a již neplní žádnou z funkcí lesa nebo se jedná o pozemky, které neplní funkce lesa již několik desítek let např. pozemky zastavěné stavbou. Současně požadujeme, aby došlo ke grafickému vylišení tj. např. zelený podklad a na něm šrafování v barvě budoucího využití např. červená – bydlení a toto bylo uvedeno i v legendách. Dále je nutné, aby možnost odnětí plnění funkcí lesa výše uvedených pozemků se promítla do textové části jako zábor PUPFL. Prosíme upravit a doplnit.  2. Plochu B1 na pozemku p.č. 330/91 v k.ú. Vyžlovka požadujeme doplnit o pruh podél lesa s funkčním využitím Plocha sídelní zeleně stejně jako je tomu v celé lokalitě nazvané „Na Splachu“.  <b>Textová část:</b>  1. K textové části územního plánu Vyžlovka na stránkách č. 23-24 požadujeme jako text pro plochy s označením „L – Plochy lesní – stav/návrh“ toto znění:  Hlavní funkční využití:  - pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)  Přípustné využití:  - liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa)  Nepřípustné využití:</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b>  Děkujeme za kladné stanovisko, plochy smíšeného bydlení v lokalitě S3, které si vyžadují vyjmutí z PUPFL, budou zeleně podbarveny ve výkresu záborů půdního fondu přesně dle společného metodického doporučení MMR a MŽP z července 2011. Vyznačení ploch v Hlavním a v Koordinačním výkresu bude respektovat osnovu ploch s rozdílným způsobem využití dle ust. §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb.   Do textové části bude doplněno rozdělení vyjímáných ploch na plochy pro smíšené bydlení a pro plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně.  Bude plně respektováno, plocha B1 bude rozdělena na plochu zahrady a na plochu bydlení v poměru 523 m<sup>2</sup> bydlení a 503 m<sup>2</sup> zahrady, kdy hranice mezi oběma plochami bude vedena 25 m od okraje lesa.   Bude upraveno přesně dle požadavku orgánu SSL.</p>



- všechny stavby kromě staveb uvedených v hlavním a přípustném využití

Požadujeme ostatní text vypustit. Jedná se o text nadbytečný, který je upraven v lesním zákoně nebo zákoně o myslivosti nebo o text hrubě porušující přímo lesní zákon.

2. Požadujeme doplnit do textové část následující:

- V případě přístaveb stávajících rekreačních objektů nebo stávajících rodinných domů nacházejících se ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesních pozemků, souhlasíme s jejím umístěním směrem vždy od lesa a nesouhlasíme s umístěním přístaveb směrem k lesu.

- Nesouhlasíme s rozšiřováním rekreačních objektů a objektů k trvalému bydlení nacházejících se na lesních pozemcích.

Souhlasíme pouze s možností odejmout plnění funkcí lesa pozemku pod stávajícím objektem.

3. Doporučujeme zpracovat a doplnit tabulku záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (bude zde uvedeno parcelní číslo a výměra) do textové části.

4. Požadujeme vypustit z textové části následující:

- na straně 13 v odstavci (28) odrážku s textem stavby lesní hospodářství do 25 m2 a 6 m výšky, vč. oplocenek

- na straně 14 v odstavci (28) odrážku s textem stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – jen v rozsahu účelových komunikací vč. polních a lesních cest a stavby s nimi přímo související (např. svahování, mostky, příkopy apod.), jiné dopravní stavby jsou zapovězeny.

#### **Orgán státní správy myslivosti**

Bez připomínek.

#### **Orgán ochrany přírody a krajiny**

K regulativům:

Plochy zemědělské - (A): Požadujeme upravit podmínky týkající se regulativů pro polní cesty, cyklostezky str. 5 - Koncepce ochrany přírody a rozvoje přírodních hodnot - polní a pěší cesty, cyklotrasy budou konstrukčně řešeny mlatovým povrchem.

Plochy smíšeného nezastavitelného území přírodní - (H): Nesouhlasíme s umístováním staveb splňujících definici dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona (stavby o zastavěné

Bude upraveno přesně dle požadavku orgánu SSL, doplněno na str. 5 výrokové části ÚP jako poslední 2 odrážky.

#### **RESPEKTOVAT**

Pro lokalitu P1 Na Splachu bude doplněn výčet parc. čísel dotčených pozemků, pro lokalitu D1 Ochvat silnice I/2 je to kontraproduktivní, určitost záměru není tak velká, aby bylo vhodné stanovit výčet dotčených pozemků.

#### **RESPEKTOVAT**

Vypustit.

#### **RESPEKTOVAT**

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

#### **RESPEKTOVAT**

Doplněno do podmínek prostorového uspořádání přesně dle požadavku dotčeného orgánu.

Vypuštěno bez náhrady.

ploše do 25 m<sup>2</sup> a výšky do 5m) z důvodu, že se jedná o VKP - údolní niva, vodní tok. V okrajové části významného krajinného prvku lze, jako podmíněně přípustné akceptovat umístění mobiliáře (informační tabule), stezka pro pěší s přírodním povrchem.

Plochy občanského vybavení - (O), požadujeme stanovit regulativ zastavěnosti a ploch zeleně v %.

Plochy smíšené obytné - (S), požadujeme stanovit regulativ zastavěnosti a ploch zeleně v %.

Plochy technické infrastruktury (TI): požadujeme stanovit regulativ pro plochu T1 (plocha v m<sup>2</sup>).

Plochy výrobní - (VS): požadujeme stanovit regulativ zastavěnosti a ploch zeleně v %.

Plochy vodohospodářské - (W): do podmínek prostorového uspořádání bude doplněno, že oplocení u koryt vodních toků bude umístěno ve vzdálenosti nejméně 6m od břehové hrany koryta. Umístění oplocení na břehovou hranu je z pohledu zachování ekologicko-stabilizační funkce VKP údolní niva, vodní tok, zejména pak ochrany doprovodného břehového porostu nežádoucí.

Veřejně prospěšné stavby (VPS): D3 - povrch stezky bude proveden v konstrukčním řešení mlatový povrch.

Ostatní: požadujeme do koordinačního výkresu vyznačit podle stávajících účelových komunikací stromořadí.

Vyznačení stromořadí dává základní představu o uspořádání krajiny.

Požadujeme vymezit doplnit plochy parkové zeleně i na pozemku parc.č. KN 456/4 v k.ú. Vyžlovka v historickém centru obce. Zeleň zde rostoucí požadujeme přeřadit z ploch Plochy smíšené obytné dle § 8 zařadit do ploch parků.

Stávající funkční využití tohoto pozemku je vyznačeno, jako zeleň.

Návrh územního plánu nenavrhuje nové zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost, pro dostavby doplněno na str. 18 do podmínek prostorového uspořádání.

Je stanoveno v tabulce na str. 9 výrokové části. Pojem zastavěná plocha pozemku je definován § 2 odst. 7 SZ.

Plocha 3 081 m<sup>2</sup> je stanovena v tab. na str. 11 výrokové části územního plánu.

Návrh územního plánu nenavrhuje nové zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost, pro dostavby doplněno na str. 22 do podmínek prostorového uspořádání.

Bylo doplněno přesně dle požadavku dotčeného orgánu do podmínek prostorového uspořádání na str. 23 výrokové části územního plánu.

Bylo doplněno přesně dle požadavku dotčeného orgánu do podmínek pro záměr D3 na str. 10 výrokové části územního plánu.

Jde nad rámec obsahu územního plánu. Pokud dotčený orgán dodá podklad, bude doplněno do Koordinačního výkresu, jinak bude zachována podrobnost odpovídající územnímu plánu.

Pozemek je veden v KN jako ostatní plocha – ostatní komunikace, takto je vymezen i v rámci územního plánu, tedy jako plocha dopravní infrastruktury dle ust. § 9 vyhl. 501/2006 Sb., plochy smíšené obytné na tomto pozemku vymezeny nejsou, požadavek na zachování parkové zeleně v historickém centru obce Vyžlovka je vložen do výroku ÚP na str. 7 ve znění „ bude zachována parková zeleň v

S2 – požadujeme vyřadit lokalitu navazující na lokalitu V Lomu. Jedná se místo se skalnatým a svažitém povrhem, na které bylo požadováno při procesu EIA - celkové rekultivace lomu ponechat zvodnělé části lomu přírodnímu vývoji. V dalším postupu byla vodní tůň rozhodnutím orgánu ochrany přírody rozšířena a v současném období má charakter významného krajinného prvku s výskytem řady zvláště chráněných druhů živočichů). Rozhodnutí k ponechání zvodnělé části lomu bylo uloženo přímo pořizovateli ÚP Obci Vyžlovka.

S3 – lokalita navazující na rybník Vyžlovský požadujeme v textové části vložit regulativ, že výstavbou oplocení pozemku nebude dotčena funkčnost VKP - doprovodný břehový porost rybníka Vyžlovský.

H1 -nesouhlasíme se zařazením části pozemku parc. č. KN 370, 446/4,446/5 v k.ú. Vyžlovka do ploch pro bydlení dle § 4 a požadujeme pozemky ponechat ve stávajícím nebo nově navrženém funkčním využití plochy H1 - Plochy smíšené nezastavěného území. V případě, že byla výstavba v ploše stavebně povolena, tak požadujeme doložit vydaná územní rozhodnutí. Pozemky jsou významný krajinný prvkem - VKP - údolní niva, vodní tok. Pruh doprovodného břehového porostu podél vodního toku je nedílnou součástí významného krajinného prvku a slouží k zajištění migrační prostupnosti podél vodoteče. Požadujeme zachovat návaznost prostupnost k VKP – rybník Nohavička bez oplocení a požadujeme tuto změnu vyřadit.

Nesouhlasíme se zařazení plochy H1, které tvoří pozemky navazující na rybník Nohavička - do tohoto funkčního využití a požadujeme je zařadit do ploch přírodních, bez intenzivního obhospodařování s vegetačním krytem a doprovodnou zelení. Součástí plochy, jsou plochy malých periodických tůň s vysokou ekologicko-stabilizační funkcí mající typický

historickém centru obce Vyžlovka (zejména p.p.č. 456/4, 456/1, příp. další)“ jako samostatný imperativ přímo ve stanovené urbanistické koncepci dalšího rozvoje sídla. V dohodě s orgánem ochrany ŽP byl výrazně redukován počet navržených stavebních parcel v lokalitě S2 na polovinu (z 8 na 4 stavební parcely). Tím se vytváří předpoklad pro zajištění ponechání zvodnělé části lomu přírodnímu vývoji. Navíc majorita ploch v lokalitě V Lomu je již nyní návrhem ÚP určena pro plochy veřejného prostranství – veřejné zeleně. Pro celou lokalitu je navíc stanovena závazná podmínka pořízení a zpracování územní studie, která přesně umístí max. 4 vily tak, aby nedošlo k narušení přírodních hodnot. Navíc byla pořizovatel vložena podmínka biologického hodnocení v navazujících správních řízeních. Bylo vloženo přesně dle požadavku dotčeného orgánu do tab. na str. 9 pro lokalitu S3, lokalita navíc byla v dohodě s Obcí Vyžlovka rozdělena na lokality S3 a S4 pro smíšené bydlení a mezi byla vložena velká plocha P3 veřejného prostranství – veřejné zeleně.

Vyhovět, bylo upraveno vymezení plochy H1 jako plochy smíšené nezastavěného území, kam se dle vyhl. 501/2006 Sb. řadí i biokoridory ÚSES tak, aby podél potoka byl ponechán ucelený pás této hybridní přírodní plochy – viz obr.



pod textem.

<p>charakter významného krajinného prvku. Z důvodu, že navazující rybník Nohavička je využíván, jako rybník s extenzivním plůdkovým hospodařením, tak je dané území vysoce ekologicky stabilní.</p> <p>Dále pak nesouhlasíme se zařazením části pozemku parc.č. KN 369/3, 337/9 v k.ú. Vyžlovka do ploch pro bydlení dle §4 T1 - požadujeme upřesnit rozsah vymezení plochy T1 na pozemku parc.č. KN 374/2 v k.ú. Vyžlovka, který je umístěn v prostoru významného krajinného prvku - údolní niva, vodní tok. Plocha je funkčně vymezena, jako plocha určená pro rozšíření ČOV doplněná o nádrž přírodního charakteru (rybník). Pozemkem prochází vodoteč vytékající z rybníka Nohavička. Na pozemku se dále nachází malá periodická vodní tůň, do které plocha T1 zasahuje. Pozemek je přirozenou údolní nivou - významný krajinný prvek - VKP. Pozemky v ploše T1 byly vymezeny na ploše 3081 m<sup>2</sup> a povolení oplocení lze provádět v podmíněně přípustném využití na celé vymezené ploše. Požadujeme, aby v ploše T1 (nádrž přírodního charakteru (rybník) bylo do nepřipustného využití vloženo, že pozemek nebude stavebně oplocen.</p> <p><b>Orgán odpadového hospodářství</b> Bez připomínek.</p> <p><b>Orgán ochrany ovzduší</b> Bez připomínek.</p> <p><b>Vodoprávní úřad</b> Plochy W - plochy vodní a vodohospodářské - na pozemcích sousedících s korytem vodního toku požadujeme při případné výstavbě ponechat u Jevanského potoka jako významného vodního toku volný prostor v šířce do 8 m, u ostatních drobných vodních toků v šířce do 6 m od břehové čáry pro výkon správy vodního toku (§ 49 odst. 2 vodního zákona). Ostatní bez připomínek.</p>	<p>Vyhovět, bylo upraveno vymezení plochy H2 jako plochy smíšené nezastavěného území, tak, aby podél potoka byl ponechán ucelený pás – viz obr. nad textem.</p> <p>Bude předmětem navazujícího územního řízení, do podmínek pro danou plochu T1 je doplněno, že „musí být respektována ochrana VKP údolní nivy a vodního toku“.</p> <p>Bude předmětem navazujícího územního řízení, do podmínek pro danou plochu T1 je doplněno, že „pozemek nebude stavebně oplocen“.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Do podmínek prostorového uspořádání na str. 24 byla vložena nová odrážka ve znění: „bude ponechán volný prostor ve vzdálenosti nejméně 8m od břehové hrany koryta u Jevanského potoka, u ostatních drobných vodních toků v šířce do 6 m od břehové čáry pro výkon správy vodního toku, toto se týká i oplocení“.</p>
<p><b>6 / MO / 97177/2017-8201-OÚZ-PHA / 18. 9. 2017</b> Ministerstvo obrany – Česká republika souhlasí s předloženým „Návrhem Územního plánu Vyžlovka“. Katastrální území Vyžlovka se nachází v zájmovém území AČR dle zákona č. 183/2006 Sb., § 175 (jev 103). Rozsah a průběh těchto zájmových území byl předán v rámci</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Na str. 4 dokumentace do výrokové části do kap. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce byl vložen zcela nový závazný pokyn ve znění: „správní území obce Vyžlovka se nachází v zájmovém území AČR (jev 103) a je nutno dodržet</p>

<p>aktualizace dat pro ÚAP. Je nutno dodržet ustanovení § 175, zákona č. 183/2006 Sb., viz příloha „Vyjmenované druhy staveb“.</p>	<p>ustanovení § 175 stavebního zákona, viz příloha Vyjmenované druhy staveb“.</p>
<p><b>7 / MPO / MPO 55713/2017 / 18. 9. 2017</b>  Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství na základě §15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon v platném znění) a v souladu s§ 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění) nemá k návrhu Územního plánu Vyžlovka žádné připomínky.  Na území obce Vyžlovka nezasahují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. S návrhem ÚP Vyžlovka souhlasíme.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b>  Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p><b>8 / MŽP / MZP/2017/500/283 / 26. 9. 2017</b>  Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění, a § 13 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: vzhledem k tomu, že území obce Vyžlovka nezasahují limity ve smyslu výše uvedených předpisů, nemáme k návrhu ÚP Vyžlovka žádné připomínky.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b>  Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p><b>9 / SPÚ / SPU 405086/2017 / 31. 8. 2017</b>  Dobrý den, k doručenému oznámení o zahájení projednání návrhu územního plánu Vyžlovka sdělujeme, že k dnešnímu dni nenastaly nové skutečnosti, aby byl důvod měnit obsah našeho vyjádření, které jsme vydali dne 1. 12. 2016 pod zn. SPU 616686/2016.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b>  Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>