

Pořizovatel: **MAGISTRÁT MĚSTA PLZNĚ**
odbor stavebně správní

ÚZEMNÍ PLÁN MOKROUŠE

Zpracovatel: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186 -
UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie

Zastupitelstvo obce Mokrouše, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování s stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

Územní plán Mokrouše

Záznam o účinnosti

a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo Obce Mokrouše

b) Datum nabytí účinnosti územního plánu:

c) Údaje o pořizovateli územního plánu:

Magistrát Plzeň, odbor stavebně správní

- Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby:

Ing. Jan Kaiser, Ing. Helena Zíbová

- Funkce oprávněné úřední osoby:

vedoucí MMP STAV, referent MMP STAV

- Podpis oprávněné úřední osoby:

- Otisk úředního razítka:

Zpracovatel:

Ing., aut. Arch. Pavel Valtr - UrbioProjekt Plzeň,
ateliér urbanismu, architektury a ekologie

Zpracovatelský kolektiv:

- Urbanistická, krajinná a environmentální koncepce:

Ing., aut. Arch. Pavel Valtr

- Dopravní koncepce - konzultace:

Ing. arch. Richard Myslivec

- Vodohospodářská koncepce - konzultace:

Ing. Jaroslav Vaníček

- Energetická koncepce - konzultace:

Ing. Petr Leitl

- Zábory půd:

Ing. Jana Kovandová

- Digitalizace a grafika:

Ing. Petr Kovářik

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

A) VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

A1) TEXTOVÁ ČÁST

str.:

a) Vymezení zastavěného území	6
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
- Zásady celkové koncepce rozvoje obce	6
- Hlavní cíle rozvoje	6
- Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb	6
c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
- Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot	6
- Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny	7
- Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek jejich využití	7
- Návrh systému sídelní zeleně	8
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	8
- Koncepce dopravní infrastruktury	8
- Koncepce technické infrastruktury	9
- Koncepce nakládání s odpady	9
- Koncepce občanského vybavení	9
- Koncepce veřejných prostranství	9
e) Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu pře povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	10
- Návrh uspořádání krajin	10
- Ochrana přírody a krajiny	10
- Návrh systému ÚSES	10
- Prostupnost krajiny	10
- Protierozní opatření	10
- Opatření proti povodním	11
- Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny	11
- Koncepce rekreačního využívání krajiny	11
- Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostných surovin	11
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	11
- Obecné podmínky využití území	11

- Základní charakteristiky pro regulativy	12
- Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	12
- Plochy občanského vybavení (OV)	13
- Plochy veřejných prostranství (PV)	13
- Plochy dopravní infrastruktury (ID)	14
- Plochy technické infrastruktury (IT)	14
- Plochy farmy agroturistické (FA)	14
- Plochy vodní a vodohospodářské (NV)	15
- Plochy zemědělské (NZ)	15
- Plochy lesní (NL)	15
- Plochy smíšené nezastavěných území (NS)	15
- Stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	16
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	16
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst.1 katastrálního zákona	17
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	17
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření	17
k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci	17
l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	17
m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	
n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	17
o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	17
p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	17

A2) GRAFICKÁ ČÁST

A2a) Výkres základního členění území	1 : 5 000
A2b) Hlavní výkres (urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny dle přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb.)	1 : 5 000
A2c) Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
A2d) Výkres veřejně prospěšných staveb	1 : 5 000

A) VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

A1) TEXTOVÁ ČÁST

a) Vymezení zastavěného území obce

Zastavěné území obce Mokrouše bylo vymezeno k 31.12. 2012 v k.ú. Mokrouše a je zakresleno v grafické části jak ve výkresu základního členění, tak v hlavním výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ale i v grafických přílohách Odůvodnění.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Základní koncepce rozvoje obce vychází ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje – aktualizace z r. 2014 (vydána 10.3.2014, účinnost od 1.4.2014). Urbanistická koncepce obce Mokrouše, lokalizované jihovýchodně od krajského města Plzně, sleduje rozvoj a rozmístění jednotlivých funkcí využití území v rozvojovém území OB 5 Plzeň a jejich vzájemných vazeb a vymezení územních ploch s ohledem na udržitelný rozvoj sídla, spočívající ve vyváženém řešení a to zachování příznivého životního prostředí, udržení hospodářského rozvoje a sociální soudržnost společenství obyvatel území. Koncepce vymezuje nové, převážně smíšené plochy a veřejnou infrastrukturu tak, aby nebyly narušeny krajinné hodnoty a respektovány územní limity.

Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce Mokrouše spočívají ve vytváření předpokladů trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu:

- zajištění veřejné infrastruktury obce odpovídající její velikosti a funkci
- vymezení vhodných ploch pro bytovou výstavbu
- usměrňování využití území zejména s ohledem na širší plzeňský region
- vytváření podmínek pro využití přírodně-rekreačního potenciálu pro cestovní ruch
- zabezpečování příznivého vodního režimu území.

Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit.
- V ochraně krajinného rázu respektování vodních toků a ploch
- V ekologické stabilitě území zabezpečení regionálního územního systému ekologické stability.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot

Urbanistická koncepce obce Mokrouše vychází ze stávající urbanistické struktury a stávajícího využití krajiny, přičemž reflektuje její historický vývoj, místního potenciálu území a ekologické potřeby stabilizace krajinných systémů. Návrh rozvoje navazuje na historické uspořádání obce,

využívá potenciální disponibilní rozvojové plochy. V dalším rozvoji je zachováváno historické jádro a půdorysná osnova obce a navrhovány úpravy okolní krajiny.

Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru obce a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností. V návrhovém období si obec ponechá své současné převládající funkce - především bydlení, zčásti rekreaci. Urbanistická koncepce sleduje zachování a zlepšení obytných funkcí – doplnění veřejného prostranství a urbanistické zeleně a uchování typického obrazu obce v krajině. Většina zdejších obytných stavení má charakter individuálního venkovského bydlení, novější stavby mohou mít příměstský charakter. Je nutno dodržet zásadu nepřípustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím obce a chatové zástavby u vodních ploch či na lesních pozemcích.

Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny

V řešeném území Mokrouše je respektována krajinná struktura a kulturně historické památky. V dalším urbanistickém rozvoji se vychází z hodnot lidové architektury obce Mokrouše a revitalizace zastavěných území obce i okolní krajiny. Urbanisticky zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba centra obce, doplněná na okrajích nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Historická jádra obce zůstávají zachována. Větší část zastavěného území je vymezena jako smíšené obytné venkovské území. Zastavitelná území jsou vymezena tak, aby pohledově nenarušila stávající krajinný ráz okolí. Nutné je zajištění ochrany urbanistických a kulturních hodnot území, zejména chráněných kulturně historických památek zapsaných v rejstříku nemovitých památek, uvedených v Odůvodnění.

Rozvojové plochy jsou lokalizovány jak v zastavěných plochách, tak i na nových plochách navazujících na zastavěné území. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Bydlení jako prioritní funkce obce a individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení jsou v obci nadále rozvíjeny. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Bydlení jako prioritní funkce obce a individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení jsou v obci nadále rozvíjeny.

Výčet zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití

Pro tyto jednotlivé funkce jsou v území navrženy konkrétní plochy.

Zastavitelné plochy

1 - SV smíšené obytné venkovské (směrem k Tymákovu), nutné zpracování ÚS do 4 let od vydání ÚP

2 - SV smíšené obytné venkovské (v j. části obce), nutné zpracování ÚS do 4 let od vydání ÚP

3a,b - SV smíšené obytné venkovské (v j. části obce), pro lokalitu 3a je nutné zpracování ÚS do 4 let od vydání ÚP

4 - SV smíšené obytné venkovské, nutné zpracování ÚS do 4 let od vydání ÚP

5 - PV prostranství veřejné

6 - IT transformační stanice a přívodní vedení

7 – IT vodní zdroj a vodovod

8 – SV smíšené obytné venkovské (v z. části obce)

9 – IT přečerpávací stanice na ČOV Tymákov a kanalizace

11a - ID úprava MK

12a - ID úprava MK

13a - ID úprava MK

14a - ID úprava MK

17 – FA farma agroturistiky

Plochy přestavby

- 11b - ID úprava MK
- 12b - ID úprava MK
- 13b - ID úprava MK
- 14b - ID úprava MK
- 15 - SV smíšené obytné venkovské
- 16 - SV smíšené obytné venkovské

Stanovené zastavitelné plochy a plochy přestavby zohledňují urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny. Podmínky jejich využití:

- plochy s funkcí bydlení a veřejné občanské infrastruktury musejí splňovat podmínku plnění hygienických limitů hladiny hluku buď svou polohou vůči okolním zdrojům hluku nebo současně návrhem umístění a typu protihlukového opatření jako podmínky přípustnosti výstavby
- v zastavěném území obce nelze umisťovat ekologicky závadné výrobní aktivity
- nutné je splnění podmínek zák. č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší.

Vyjmenované změny ve využití ploch jsou graficky vymezeny ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny.

Návrh systému sídelní zeleně

Funkční soustava kvalitní urbanistické zeleně, která je podstatným předpokladem příznivé hygienické a pohodové úrovně životního prostředí sídla a kompenzace negativních faktorů životního prostředí i regenerace pracovních sil obyvatel navrhuje následující prvky a segmenty sídelní zeleně:

- zeleň soukromá a vyhrazená: ponechání současných ploch zahrad
- úprava veřejných prostranství doplněním a úpravou veřejné urbanistické zeleně – lokalita 5
- revitalizace Tymákovského/Mokroušského potoka (vč. doprovodné zeleně) - lokalita 20
- revitalizace Mokroušského rybníka (vč. doprovodné zeleně) – lokalita 21

K zajištění potřeb rekreačních aktivit je sledováno využívání potenciálních možností zdejší krajiny.

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro jejich umisťování

Koncepce dopravní infrastruktury

V obci Mokrouše jsou navrženy následující koncepční změny:

- a) Nové rozvojové lokality budou zpřístupněny z místních komunikací (MK), které budou napojeny na stávající komunikační síť obce, MK uvnitř rozvojových území budou zřizovány podle potřeb těchto území
- b) Vybrané MK budou normově upraveny – lokality 11, 12, 13, 14
- c) MK budou upravovány tak, tak, aby dopravní funkce nepotlačovaly ostatní funkce
- d) Krátké účelové komunikace budou zřizovány k navržené technické vybavenosti mimo zastavěná území (vodohospodářská infrastruktura)
- e) Komunikace nemotorové pro pěší a cyklistickou dopravu umožní doplnění značených turistických cest. V plochách průjezdního úseku silnice v centrální části obce a plochách komunikací nové obytné zástavby se navrhuje doplnění chodníku.
- f) Doprava v klidu: nezbytná plocha parkovišť je na veřejných prostranstvích návsi, ostatní parkování je nutno uspokojovat v rámci vlastních pozemků jednotlivých majitelů.
- g) Na území obce zasahuje ochranné pásmo letiště Letkov.

Koncepce technické infrastruktury

Lokalizace potřebných technických zařízení (např. elektrických rozvodů, zařízení pro zásobování pitnou vodou) je vymezeno při sledování minimální narušení přírodního charakteru venkovského území.

Koncepce vodního hospodářství

a) Zásobování obyvatel vodou

Obec Mokrouše má vybudován rozvod pitné vody – veřejný vodovod z prameniště Cáchov, se navrhuje plocha pro posilující vodní zdroj – lokalita 7.

b) Čištění odpadních vod

V obci se navrhuje oddílná kanalizace (z části jako gravitační, z části jako tlaková), stávající kanalizace pro veřejnou potřebu je na hlavním stokovém úseku začleněna přečerpávací stanice na ČOV Tymákov – lokalita 9. Výhledově bude plnit stávající kanalizace funkci dešťové kanalizace.

Koncepce zásobování elektrickou energií

Pro navrhovanou zástavbu se zvýší výkon u stávajících trafostanic (TS), příp. se podle potřeby navrhuje plocha pro novou distribuční stanice TS-A (do 400 kVa, ČEZ). Toto navýšení instalovaného výkonu v území bude prováděno průběžně po vyčerpání jednotlivých rezerv.

Telekomunikace a spoje

Území obce je pokryto signálem mobilních operátorů, vybudování další základnové stanice se neuvažuje.

Koncepce zásobování plynem

Obec Mokrouše je plynofikována. Nové lokality výstavby budou zásobovány plynem ze stávajících rozvodů doplněných vedením v nových lokalitách.

Koncepce zásobování teplem

Stávající způsob zůstává zachová, tj. lokálními topeništi a plynem.

Koncepce nakládání s odpady

Zneškodňování využitelného komunálního odpadu bude i nadále v obci prováděno pravidelným vyvážením z domovních popelnic, kontejnerů, velkoobjemových kontejnerů a kontejnerů na separovaný sběr. Pro nakládání s odpady nejsou vymezována nová místa.

Koncepce občanského vybavení

Některé druhy občanského vybavení, především obchod a služby jsou v současnosti součástí nebytových prostor a i nadále se počítá s jejich realizací v nebytových prostorech nových obytných staveb, nadmístní jsou v blízké Plzni. Stávající plochy občanského vybavení jsou zachovávány. Vzhledem k charakteru obce je nutné umožňovat doplnění, stimulování a vznik nových zařízení občanského vybavení k oživení urbanistického parteru centra obce.

Koncepce veřejných prostranství

Plocha veřejného prostranství je navržena v lokalitě 5. Dále budou veřejná prostranství navržena v zastavitelných plochách lokalit 1, 2, 3a, 4 dle vyhl. č. 501/2006 Sb.

e) Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Návrh uspořádání a využívání krajiny

Krajinná a environmentální koncepce rozvoje území obce sleduje zejména trvale udržitelný vývoj sídla a venkovního území, šetrné využívání přírodních zdrojů a potenciálu krajiny, ekologizaci činností, rozvoj a ochranu krajinné a urbanistické zeleně a zajištění územního systému ekologické stability. V území jsou respektovány významné krajinné prvky.

Rozvoj urbanistických složek a funkcí na území obce je regulován v zájmu zlepšení úrovně obytného, životního a přírodního prostředí a ochrany doposud zachovaných relativně přírodních lokalit. Při vyhodnocení stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití byla sledována zejména následující kritéria:

- ekologická stabilita území
- kostra ekologické stability území
- erozní ohrožení území.

Ke zlepšení zdržení vody (zlepšení akumulčních a retenčních funkcí) a stabilizaci vodního režimu je v řešeném území navrhována revitalizace vodních toků a vodních ploch.

Plochy změn v krajině a úprav nezastavěných ploch

20 – NV revitalizace Tymákovského / Mokroušského potoka

21 – NV revitalizace Mokroušského rybníka

22 – NS LBC ÚSES

23 – ID/NS turistická trasa Hůrka u Starého Plzně – Sutice – Skalice – Mokrouše – Pod Čilinou – památné Duby na staré hrázi - jezírka u lomu na Rakovském potoce – Kotel – Kamenný Újezd – Žďár (překryvný koridor).

Nezastavěná území obce tvoří plochy lesní, zemědělské, vodní a vodohospodářské, přírodní, těžby nerostných surovin a smíšené nezastavěné.

Ochranná režim lesa je do vzdálenosti 50 m.

Ochrana přírody a krajiny

Zvláště chráněná území a prvky dle zák. č. 114/1992 Sb. na území obce nebyly vymezeny. Za významné krajinné prvky (VKP) jsou podle zák. č. 114/1992 Sb. považovány lesy, vodní toky a jejich údolní nivy, rybníky, jezírka a rašeliniště. Další registrované VKP nebyly na území obce vymezeny. Významné krajinné prvky nebudou narušeny a budou zachovány.

Návrh územní systému ekologické stability (ÚSES)

ÚSES je na základě ustanovení § 18 vyhl. č. 131/1998 Sb. schvalován v návrhu územního plánu. Prvky územního systému ekologické stability tvoří lokální biokoridor Tymákovského / Mokroušského potoka lokálním biocentrem – překryvná plocha 22. Biocentra ÚSES v plochách trvalých travních porostů je potřebné extenzivně využívat, v plochách PUPFL sledovat vytváření přirozené skladby porostů a na orných půdách sledovat vytváření remízků. Interakční prvky jsou tvořeny zejména liniovými vegetačními prvky doprovodů komunikací a vodotečí.

Prostupnost krajiny

Vymezené biokoridory ÚSES zajišťují prostupnost krajiny pro organismy.

Protierozní opatření

Část zájmového území je erozně ohrožená, zejména vodní erozí, ohrožení potenciální vodní a větrnou erozí je na vyvýšených svazích. Protierozní opatření v ohrožených pozemcích,

v souladu se zájmy ochrany a tvorby krajiny, spočívají ve vytváření specifických krajinných ploch ke zvýšení retenčních a retardačních schopností svahů, nezorňování svažitéch ploch se sklonem větším než 12° a rozčlenění velkých honů a dalších vegetačních, technických a organizačních opatřeních.

Opatření proti povodním

Záplavové území na území obce nebylo příslušným vodoprávním úřadem stanoveno.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Na území obce jsou zařazeny do stávajících stabilizovaných smíšených obytných venkovských ploch. Omezenou propustnost návazné krajiny zajišťuje systém pěších tras.

Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Ve smyslu trvale harmonického rozvoje jsou potřebná a nutná další následující opatření :

- Řešení celkové revitalizace krajiny a krajinářské úpravy zejména rekreačně využívaných lokalit
- Zjišťování koncepční tvorby regenerace obce funkční urbanistickou zelení a rehabilitace zeleně na návsi a dalších významných částech obce
- Kompromisní využívání pozemků v nivě potoků jako polopřírodních ekosystémů, tj. převádění orných ploch na trvalé travní plochy a snížení intenzity jejich obhospodařování
- Podporování cílové skladby dřevin na plochách zahrnutých do ÚSES v lesních porostech postupnou změnou druhové skladby vč. výchovných zásahů
- Zachovávání nelesních enkláv (nezalesňování)
- Ke zvýšení retence vody zachovávat trvalé travní porosty v pramenném území a údolních polohách potoků a revitalizace vodních toků a ploch.

Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů a stanovení podmínek pro využívání těchto ploch

Na území obce nezasahují evidované chráněné lokality nerostných surovin, resp. výhradní ložiska (evidované Českou geologickou službou - Geofondem).

Poddolované území se na území obce nevyskytují.

Svážná území se v řešeném území nevyskytují.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Pro konkrétní plochy jsou stanoveny následující charakteristiky, regulující jejich využití a limity, stanovující přípustný rozsah, případně intenzitu funkčního využití.

Obecné podmínky využití území

Stavebně prostorová regulace, regulativy funkčních ploch

Navrhované rozvojové území je rozčleněno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny v hlavním výkresu – pro funkčního využití území jsou přiřazeny jejich charakteristiky a regulativy.

Základní stavebně prostorová regulace – urbanistické limity

V zastavěném a zastavitelném území obce je ochrana krajinného rázu omezena na historickou smíšenou venkovskou zástavbu centrální obce. Limitem pro výstavbu je i ochranný režim lesních ploch do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kde výstavba je vázána na vydání souhlasu příslušného orgánu ochrany lesa, přičemž se zde vylučují stavby pro bydlení a rekreaci.

Základní charakteristiky pro regulativy

Plochy rekreace hromadné

Zahrnuje plochy pro veřejné rekreační sportování a cestovní ruch

Plochy agroturistiky

Zahrnují vymezenou plochu farmy afroturistiky

Veřejné ubytování

Úplatné ubytování pro krátkodobý pobyt případně pro krátkodobou rekreaci v zařízeních k tomu sloužících.

Bydlení

Trvalé bydlení ve vymezených objektech ve správním území obce.

Řemeslná výroba a služby

Výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi zaměstnanci nebo rodinnými příslušníky.

Zemědělská malovýroba

Hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel, nedosahující charakteru podnikání.

Chov drobného hospodářského zvířectva

Chov drůbeže, králíků, holubů, koz, ovcí, včel aj. menších hospodářských zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele. Chov malého počtu ostatních hospodářských zvířat je možno považovat za chov užitkového zvířectva ve smíšeném území venkovského charakteru, pokud nedochází k narušování obytného prostředí sousedů.

Chov drobného speciálního zvířectva

je zájmový chov zvířat včetně chovu a výcviku psů pro služební účely nebo pro doprovod osob zdravotně postižených.

Chov domácích zvířat

Chov psů, koček, příp. exotických aj. specifických zvířat provozovaný jako zájmová činnost bez komerčního využití

Plochy smíšené obytné venkovské - SV

Specifikuje § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- bydlení, spojené s hospodářským využíváním objektů a pozemků

Přípustné využití

- přiměřené hospodářské využití staveb a pozemků nenarušující bydlení obyvatel
- bydlení v individuálních rodinných domech, příp. s doplňkovými hospodářskými objekty zemědělských usedlostí (drobná chovatelská činnost)
- stavby pro bydlení s nejvýše třemi byty
- ohrazená zahrada u RD s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)
- stavby pro rodinnou rekreaci odpovídající velikostí a charakterem okolní zástavbě RD
- stavby pro veřejné ubytování v soukromí – venkovský cestovní ruch
- drobné stavby a zařízení pro malochov drobného a domácího zvířectva a pěstitelství
- historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí a drobné stavby a zařízení pro malochov drobného a domácího zvířectva a pěstitelství
- obslužné činnosti omezeného rozsahu: zařízení maloobchodu, drobné služby vč. veřejného stravování, pohostinství a občerstvení, řemeslnické dílny, drobná výroba
- stavby a zařízení nenarušující hlavní účel těchto ploch (stavby a zařízení zemědělské malovýroby, garáže, čerpací stanice, provozovny nerušící drobné výroby a nerušících

výrobních služeb, integrované do objektů rodinných domů, samostatné objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování, samostatné objekty a zařízení pro obchod a komerční služby

- veřejná zeleň
- občanská vybavenost
- vodní plochy (návesní rybník, požární nádrž)
- parkovací plochy obsluhy území
- zařízení dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- plochy pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí
- plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály, překladiště
- hromadné garáže, stavby a plochy pro dopravní provoz

Podmínky a zásady prostorového uspořádání vč. zásadních podmínek ochrany krajinného rázu (urbanistické limity)

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality
- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým
- intenzita využití pozemků, resp. koef. zastavění území v plochách max. 0,4 (poměr zastavěné plochy všech nadzemních částí staveb bez zpevněných ploch k výměře pozemku)
- minimální podíl zeleně bude činit 30 % ploch pozemku
- výšková regulace: dle okolní zástavby, objekty budou max. do 2 nadzemních podlaží a podkroví
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb
- intenzita využití pozemků, resp. koef. zastavění území v plochách max. 0,4 (poměr zastavěné plochy všech nadzemních částí staveb bez zpevněných ploch k výměře pozemku)

Plochy občanského vybavení - OV

Specifikuje § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy zástavby veřejné správy, vzdělávání, výchovy, vědy a výzkumu (školy, sociálních služeb a zdravotnictví (sociální péče, péče o rodinu, lázeňství, jesle, mateřské školy), kultury, církve, dále ochranu obyvatelstva, požární ochrany, bezpečnosti a armády, pošt, bank, obchodu, veřejného stravování, veřejného ubytování, nevýrobních služeb, tělovýchovy a sportu

Přípustné využití

- parkovací a odstavné plochy provozu a návštěv pro potřeby lokality
- na plochách neupřesněných je možno umisťovat kterékoli z uvedených druhů občanského vybavení
- veřejná urbanistická zeleň
- služební a pohoťovostní byty majitelů a obsluhy
- administrativa
- zařízení dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních a chovatelských činností, které svými důsledky narušují pohodu prostředí

Zásady prostorového uspořádání

- podle společenského významu občanského vybavení bude zajištěno dostatečně bohaté vybavení veřejnou urbanistickou zelení.

Plochy veřejných prostranství - PV

Specifikuje § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- reprezentační společenský veřejný prostor setkávání vč. veřejné, často reprezentační zeleně, parků a drobné architektury (kaplička, pomník aj.) v souladu s jejich významem a účelem

Přípustné využití

- plochy umožňující přístupnost ostatních ploch s rozdílným způsobem využívání

- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- obslužné komunikace
- pěší a cyklistické komunikace
- odpočívadla
- dopravní a technická infrastruktura, slučitelná s účelem veřejného prostranství
- ochranná zeleň

Nepřípustné využití

- plochy trvalého parkování nákladních automobilů

Plochy dopravní infrastruktury - ID

Specifikuje § 9 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy silniční dopravy: silnice, místní komunikace, účelové komunikace, plochy pěšího provozu, pěší a cyklistické komunikace

Přípustné využití

- plochy autobusových zastávek, záchytná a jiná parkoviště, čekárny, garáže aj. zařízení sloužící pro dopravu
- doprovodná komunikační zeleň
- obslužná zařízení dopravy vč. točky, ostrůvky
- technická infrastruktura
- logistická centra

Zásady prostorového uspořádání

- plochy dopravy budou dostatečně odloučeny či zajištěny proti nadměrnému zatěžování obytných ploch imisemi a hlukem.

Plochy technické infrastruktury - IT

Specifikuje § 10 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy určené pro umístění zařízení technické infrastruktury, které svými specifickými nároky, požadavky na velikost pozemku, případně narušením prostředí neumožňují umístění v ostatních plochách a územích

Přípustné využití

- stavby a vedení technických zařízení zabezpečující zásobování obce: pitnou vodou (vodovody, vodojemy / vodárny, čerpací stanice, úpravy vod), odvádění a čištění odpadních vod (kanalizace, přečerpávací stanice na ČOV), elektrickou energií, plynem, teplem a produktovody (energetická vedení, trafostanice, elektrárny, výtopny, teplárny, výměňkové stanice, elektrárny, výtopny, měřírny, rozvodny, regulační stanice), zařízení pro nakládání s odpady aj.
- dopravní infrastruktura
- zařízení pro zpracování a likvidaci odpadů

Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití

Plochy farmy agroturistiky – FA

Hlavní využití

- agroturistika na specializované farmě

Přípustné využití

- rekreační a turistické ubytování a stravování
- nezbytná doplňková zařízení
- bydlení majitele a obsluhy
- stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenarušují funkčnost ploch a neohrožují okolí a nenarušují krajinu

Nepřípustné využití

- umístování samostatně stojících staveb pro bydlení a rekreaci

Zásady prostorového uspořádání

- podíl zeleně bude min. 50 %
- hladina zástavby max. do 2 nadzemních podlaží s podkrovím
- provozované činnosti musí splňovat ekologické limity hluku.

Plochy vodní a vodohospodářské - NV

Specifikuje § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- vodní plochy a vodní toky (přírozené i umělé)

Přípustné využití

- vodní nádrže, vodoteče, umělé toky, kanály, průplavy, vodní komory
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
- zajištění podmínek pro nakládání s vodami
- ochrana před jejich škodlivými účinky a suchem
- regulace vodního režimu
- zajištění ochrany přírody
- stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenarušují funkčnost ploch a neohrožují okolí a nenarušují krajinu

Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití.

Plochy zemědělské - NZ

Specifikuje § 14 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- vymezují se pro zajištění plnění zemědělských funkcí ploch, tj. orné půdy, trvalé travní plochy (louky a pastviny), ovocné sady, chmelnice a vinice

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu
- související dopravní infrastruktura
- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

Nepřípustné využití

- vše ostatní.

Plochy lesní - NL

Specifikuje § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství umožňující využívání lesních ploch
- související dopravní a technická infrastruktura
- chovy oborní zvěře
- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

Nepřípustné využití

- zástavba rušící plnění funkcí lesa.

Plochy smíšené nezastavěných území - NS

Specifikuje § 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- pozemky zemědělské, lesní a vodní a pozemky přírodních a přírodě blízkých ekosystémů

Přípustné využití

- remízy, náletová zeleň, aleje
- plochy související dopravní a technické infrastruktury
- urbanistická zeleň na pozemcích obce, jež jsou volně přístupné a jejichž údržbu zajišťuje obec
- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- prvky drobné architektury
- zařízení nezbytné dopravní a technické infrastruktury (vč. technického vybavení)
- trvalé travní plochy
- orná půda do 10 000 m²
- plochy technologických zařízení pro těžbu a úpravu nerostů, sklady, skladovací plochy, logistické objekty a související zařízení
- plochy pro dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadů
- plochy rekultivací
- ochranná zeleň

Nepřípustné využití

- zástavba nesouvisející s hlavní funkcí ploch
- oplocení.

Stanovení, ve kterých nezastavěných plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, a to ani v zastavěném území a zastavitelných plochách. Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravy za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

g) 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

Podle § 170 stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:

Veřejně prospěšné stavby a objekty dopravní a technické infrastruktury

WD Dopravní infrastruktura

ID – MK lokality 11, 12, 13, 14

WT Technická infrastruktura

IT – transformační stanice (TS) a přívodní vedení lokalita 6

IT – přečerpávací stanice na ČOV Tymákov a kanalizace lokalita 9

IT – vodní zdroj (VZ) a vodovod lokalita 7.

Uvedený výčet je podkladem i pro případné vyvlastnění pozemků v prospěch obce Mokrouše.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Tyto možnosti podle § 101 stavebního zákona nebyly vymezeny.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření

Stanovené územní rezervy k prověření:

R1 – SV smíšené obytné venkovské

R2 – SV smíšené obytné venkovské

R3 – SV smíšené obytné venkovské.

k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Tyto plochy nebyly vymezeny.

l) Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Zpracování územní studie se navrhuje pro lokality souvislé zástavby nad 2 ha, se lhůtou do 4 let po vydání ÚP, tj. lokality 1, 2, 3a, 4.

m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 (vyhl. č. 500/2006 Sb.), stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Tyto plochy či koridory nebyly stanoveny.

n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace pořadí změn v území nebyla stanovena.

o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Tyto stavby, resp. plochy změn náročné na erudici zpracovatele nebyly vymezeny.

p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrh územního plánu obsahuje 17 stran.
Grafická část obsahuje 4 výkresy.

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MOKROUŠE

Zpracovatel: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186 -
UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie
Magistrát města Plzně – odbor stavebně správní

B) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMÍHO PLÁNU

B1) TEXTOVÁ ČÁST

Obsah	str.:
a) Postup při pořizení územního plánu a přezkoumání širších vztahů	21
a1) Postup při pořizení územního plánu	21
a2) Výsledky přezkoumání územního plánu podle §53 odstavce 4 stavebního zákona	22
a2.1) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem - koordinace z hlediska širších vztahů	22
a2.2) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	23
a2.3) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	24
a2.4) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	24
b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	26
b1) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný vývoj včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	26
b2) Stanovisko krajského úřadu podle §50, odst. 5 stavebního zákona (KÚ)	27
b3) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	27
c) Komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	27
c1) Odůvodnění jednotlivých koncepcí ÚP	27
c2) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	34
c3) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu	34
c3.1) Vyhodnocení splnění požadavků zadání	34
c3.2) Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona zrušení části územního plánu (výběr varianty řešení)	36
c3.3) Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona (nový návrh ÚP na základě projednání s DO)	36
c3.4) Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona (úprava podle námitek)	36
c3.5) Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořizení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle 55 odst. 3 stavebního zákona	36
c4) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	36
c5) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	37

<u>d) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch</u>	41
<u>e) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí - viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád</u>	41
<u>f) Vypořádání připomínek – viz § 172 odst. 4 SŘ</u>	50

B2) GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

B2a) VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

B2b) KOORDINAČNÍ VÝKRES

B2c) VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

a) Postup při pořízení územního plánu a přezkoumání širších vztahů

a1) Postup při pořízení územního plánu

Na základě usnesení zastupitelstva obce Mokrouše o pořízení Územního plánu Mokrouše byl zpracován návrh zadání Územního plánu Mokrouše, který byl dokončen v lednu 2012.

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst.1 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen pořizovatel), pořizoval Územní plán Mokrouše na základě žádosti obce Mokrouše.

V průběhu projednávání se v plném rozsahu řídil § 47 stavebního zákona.

Zadání

Pořizovatel zaslal opatřením ze dne 6.4.2012 pod č.j. MMP/ 083461/12 obci Mokrouše, dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím návrh zadání Územního plánu Mokrouše. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání ÚP mohly dotčené orgány a krajský úřad uplatnit u pořizovatele své požadavky, ve stejné lhůtě mohly uplatnit u pořizovatele své podněty i sousední obce. U dotčených orgánů to mohly být požadavky na obsah územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů, případně požadavky na vyhodnocení vlivů Územního plánu Mokrouše na životní prostředí, včetně jeho obsahu a rozsahu podle zvláštního právního předpisu.

Pořizovatel opatřením ze dne 6.4.2012 pod č.j. MMP/083553/12 zajistil dle § 47 stavebního zákona zveřejnění návrhu zadání Územního plánu Mokrouše a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí od 12.4.2012 do 29.5.2012 na úřední desce Magistrátu města Plzně a obecního úřadu Mokrouše a na internetových stránkách statutárního města Plzně a obce Mokrouše. V uvedené lhůtě mohl každý uplatnit své připomínky.

Na základě požadavků dotčených orgánů na obsah Územního plánu Mokrouše bylo zadání ÚP upraveno.

Zadání schválilo zastupitelstvo obce Mokrouše dne 9.10.2012.

Návrh

V průběhu projednávání návrhu Územního plánu Mokrouše se pořizovatel v plném rozsahu řídil §50, 51 , 52 a 53 stavebního zákona.

Pořizovatel oznámil opatřením ze dne 28.8.2013 pod č.j. MMP/178858/13 a č.j. MMP/179195/13 obci Mokrouše, dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím jednotlivě a veřejnosti veřejnou vyhláškou konání společného jednání, které proběhlo dne 19.9.2013. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska v zákonné lhůtě do 30 dnů od konání společného projednání. Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své připomínky sousední obce. Obsahy stanovisek dotčených orgánů, které uplatnily v řádném termínu svá stanoviska, neobsahovaly rozpory.

Písemné připomínky mohla uplatnit veřejnost nejpozději do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky.

Na základě stanovisek dotčených orgánů byl návrh Územního plánu Mokrouše upraven.

Pořizovatel předal dne 27.12.2013 pod č.j. MMP/267880/13 dle § 50 odst.2 stavebního zákona Krajskému úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje k posouzení dle § 50 odst. 7, 8 stavebního zákona návrh Územního plánu Mokrouše a stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci společného řízení.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále jen KÚPK, ORR) dne 22.1.2014 pod zn. RR/560/14 vydal stanovisko k návrhu Územního plánu Mokrouše, se závěrem, že nebyly shledány nedostatky podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, které by bránily zahájení řízení o pořizovaném územním plánu.

Řízení o vydání

Na základě posouzení KÚPK, ORR bylo zahájeno řízení o Územním plánu Mokrouše. Pořizovatel dne 28.1.2014 pod č.j. MMP/020038/14 oznámil dle § 52 stavebního zákona termín veřejného projednání veřejnou vyhláškou a jednotlivě pod č.j. MMP/020029/14 dotčeným orgánům, obci Mokrouše, sousedním obcím a KÚPK, ORR. Po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou byl návrh Územního plánu Mokrouše vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a v kanceláři obecního úřadu Mokrouše a elektronicky na stránkách MMP a OÚ Mokrouše. Veřejné projednání proběhlo dne 10.4.2014. Námitky mohly být dle § 52 odst. 2 stavebního zákona uplatněny pouze vlastníky pozemků a staveb dotčených řešením, oprávněným investorem a zástupcem veřejnosti, a to do nejpozději do 7- mi dnů od veřejného projednání. Do téže doby mohly být dle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněny připomínky veřejnosti.

Dotčené orgány a Krajský úřad Plzeňského kraje jako nadřízený orgán mohly uplatnit do 7- mi dnů od veřejného projednání svá stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50 stavebního zákona) změněny.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem obce zpracoval na základě § 53 stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu Územního plánu Mokrouše, které dne 5.6.2014 pod č.j. MMP/123946/14 zaslal dotčeným orgánům a Krajskému úřadu Plzeňského kraje k uplatnění stanovisek. Stanoviska bylo možno uplatnit do 30 – ti dnů od obdržení rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu Územního plánu Mokrouše.

Dotčené orgány a Krajský úřad Plzeňského kraje souhlasily s návrhem rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu Územního plánu Mokrouše.

a2) Přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, §53 stavebního zákona

a2.1) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem – koordinace z hlediska širších vztahů

V Politice územního rozvoje ČR nejsou pro řešené území stanoveny žádné konkrétní požadavky. Přesto pro řešené území se vztahují následující republikové priority:

- vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území

- vytvářet podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury v území, zejména dopravního propojení

- podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury vytvářením předpokladů pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit

- při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel

- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu

- podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury.

S výše uvedenými prioritami je ÚP Mokrouše v souladu.

Nadřazená ÚPD tj. Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK – aktualizace 2014) pro zájmové území stanovují následující nadmístně významné konkrétní úkoly:

- zajistit nadregionální a regionální ÚSES.

Obec Mokrouše je součástí rozvojové oblasti OB 5 Plzeň, kde jsou vymezeny následující úkoly:

- vymezení potřebných zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí

- usměrňování suburbanizační tendence rozvoje obce, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území a soudržnost obyvatel území

- minimalizace negativních dopadů na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikových aktivit

- zapracování změny vedení silnice II/180.

Z vedlejších územně správních celků a dalších širších vztahů nevyplývají žádné požadavky na řešení ÚPD. V ÚP obce Mokrouše je třeba podporovat rozvoj obytné funkce a obhospodařování krajiny i prostřednictvím rozvoje rekreace a turistiky. Venkovské prostory, kde je nutno vzhledem ke ztíženým podmínkám a nutnosti podpoření sídelní funkce a zajištění obhospodařování území a péče o krajinu ve zvýšené míře uplatnit systémy podpůrných regionálních programů. Významným faktorem je zde i podpora osídlení prostřednictvím rozvoje rekreace, turistiky a agroturistiky.

a2.2) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán vychází ze zadání a stavebního zákona č. 183/2006 Sb., tj. zákona o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti a vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území. Územní plánu obce Mokrouše vytváří svým řešením předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek - půdy, vody, ovzduší, bioty a horninového prostředí. Územní plán komplexně řeší funkční využití území, stanovuje zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Hlavním úkolem územně plánovací dokumentace ve zdejší území je sladit zájmy pro uchování příznivého přírodního a krajinného rázu a pro potřeby zemědělské a lesnické výroby s požadavky na územní rozvoj. Územně plánovací dokumentace stanovuje vyváženě rozvojové možnosti a směry obce ve vazbě na ochranu stávajících hodnot, specifikuje limity využití území a navrhuje způsoby nápravy existujících závad v území a promítá nadmístně významné záměry.

Územní plán Mokrouše

a) stanovuje limity využití území v hlavním výkresu a v kapitole Limity využití území

b) reguluje funkční a prostorové uspořádání území v hlavním výkresu a v kapitole Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- c) určuje asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území a stanoví způsob jejich využití ve výkresu a v kapitole Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci
- d) vymezuje chráněná území, chráněné objekty, ochranná pásma, přírodní parky, pokud nevznikají podle zvláštních předpisů jinak, a zabezpečuje ochranu všech chráněných území, chráněných objektů, ochranných pásem a přírodních parků dle hlavního výkresu a kapitoly Koncepce uspořádání krajiny a kapitoly Ochrana kulturně historických památek
- e) řeší zastavitelné plochy pro umístění staveb, stanoví územně technické, urbanistické a architektonické zásady pro jejich projektové řešení a realizaci v hlavním výkresu a v kapitole Urbanistická koncepce
- f) navrhuje využití zdrojů a rezerv území pro jeho společensky nejefektivnější urbanistický vývoj v hlavním výkresu a v kapitole Urbanistická koncepce
- g) vytváří podklady pro tvorbu koncepcí výstavby a technického vybavení území ve výkresech grafické části a v kapitolách Urbanistická koncepce, Koncepce uspořádání krajiny a Koncepce veřejné infrastruktury
- h) navrhuje územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území v kapitolách Urbanistická koncepce, Koncepce uspořádání krajiny a Koncepce veřejné infrastruktury vymezuje dotčená území v hlavním výkresu a výkresu Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav.

a2.3) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Mokrouše je zpracován v souladu se stavebním zákonem, jeho prováděcími předpisy v platném znění po novelizaci těchto předpisů k 1.1.2013 a metodickými pokyny MMR ČR. Územní plán je zpracován v souladu s cíli územního plánování stanovenými platným stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Územní plán Mokrouše vychází z provedených průzkumů a rozborů a ÚAP, ze zpracovaného generelu ÚSES, z podkladů správců infrastruktury, podkladů katastrálního úřadu a podkladů obce. Obec Mokrouše přistoupila k pořízení územního plánu v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona, jako legislativně závazného nástroje, k účinné a účelné regulaci a koordinaci činností v celém území obce.

a2.4) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů

podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

ÚP Mokrouše je řešen v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Požární ochrana

Ke všem objektům je zajištěn příjezd pro požární techniku, nově navrhované komunikace budou svým umístěním, rozměry a poloměry oblouků umožňovat průjezd těžké požární techniky (příčemž podrobné posouzení těchto parametrů bude předmětem územního řízení při povolování nové výstavby). Vzhledem k tomu, že v obci se nevyskytuje a neuvažuje výstavba objektů s více než 2 nadzemními podlažími, se případné zásahy obvykle obejdou bez použití těžké techniky. Řešení požární bezpečnosti jednotlivých objektů bude předmětem příslušných projektových dokumentací. Odběr vody pro požární účely („zásobování požární vodou“) je zajištěn v souladu s § 29, odst.1, písm. k zák. č. 133/1985 Sb. ve vazbě na ČSN 73 0873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody a to ze stávajících přístupných vodních zdrojů - požárních a víceúčelových nádrží, příp. rybníků a vodních toků. Požární ochrana obce je

řešena v souladu se zák. č. 133/1985 Sb. o požární ochraně. a požadavky Hasičského záchranného sboru Plzeňského kraje.

Civilní ochrana

V souladu s § 12 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému (ve znění zák. č. 320/2002 Sb., 20/2004 Sb., 186/2006 Sb., 267/2006 Sb.) se ochrana obyvatelstva řídí požadavky dle §20

vyhlášky MV ČR č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva:

- Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Území obce není ohroženo průlomovou vlnu zvláštní povodně.

- Zóny havarijního plánování

Na území obce nejsou vyhlášeny v rámci vnějších havarijních plánů.

- Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Není předpokládán vznik mimořádné události a tudíž ani nejsou stanoveny požadavky na úkryt obyvatelstva v jejich důsledku (v případě mimořádných událostí bude na obecním úřadě zpracován Plán ukrytí obyvatel obce)

- Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Není předpokládán vznik mimořádné události vyžadující evakuaci obyvatelstva. V ojedinělých případech menšího rozsahu je možno využít ubytovacích zařízení cestovního ruchu v blízkém okolí. K ubytování evakuovaného obyvatelstva jsou určeny objekty vybavené nezbytným hygienickým zařízením (jak ve vlastnictví obce, tak v soukromém vlastnictví).

- Skladování materiálu CO a humanitární pomoci

V objektech obecního úřadu.

- Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou navrhována zařízení potenciálně ohrožující obyvatelstvo, ani řešené území neleží v ochranném pásmu takových zařízení.

- Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Není předpokládán vznik havárií s kontaminací okolí.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce se nebezpečné látky neskladují.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování vodou bude z místních vodních zdrojů – studní, užitková voda z vodních nádrží a toků na území obce. V případě kontaminace pitné vody ve vodním zdroji bude zásobování řešeno přistavením cisteren s pitnou vodou. Na území obce nejsou zařízení, vyžadující nouzové zásobování elektrickou energií, resp. provozy, vyžadující okamžité přepojení na náhradní zdroj elektrické energie.

Obrana státu

Na území obce nejsou vymezeny známy požadavky z hlediska obrany státu.

Ochrana veřejného zdraví

Území obce není významně zatěžováno z hlediska životního prostředí, např. hlukem či exhaláty. V ÚP je navrhováno chybějící veřejné prostranství s doplňující urbanistickou zelení, ochranná zeleň se nenavrhuje.

Ochrana nerostných surovin

Na území obce nejsou evidována ložiska nerostných surovin.

Poddolovaná území

Na území obce nejsou poddolovaná území.

Ochrana před povodněmi

Území obce není ohroženo povodněmi. Navržena jsou opatření na omezení erozního ohrožení.

b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

b1) Základní informace o vlivech na udržitelný vývoj a životní prostředí

- Vliv na životní prostředí

Podle stanoviska Odboru životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje zn. ŽP/3056/12 ze dne 6.4.2012 nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posouzení vlivů na životní prostředí a o změně některých zákonů (dokumentace SEA). Koncept ÚP není předpokládáno významné narušení životního prostředí.

- Vliv na chráněná území přírody a krajinný ráz

Na území obce nejsou zvláště chráněná území přírody dle zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny a prováděcí vyhl. č. 398/1992 Sb. ani památné stromy a na území obce nebyly vyhlášeny lokality Natura 2000 - evropsky významné lokalita a ptačí oblasti. Nejsou dotčeny významné krajinné prvky. Návrhem některých stávajících ploch k zastavění, dochází k závažnému narušení krajinného rázu, např. lokality 32, 38, 39, 34.

Krajský úřad Plzeňského kraje odbor životního prostředí ve svém stanovisku zn. ŽP/3056/12 ze dne 6.4.2012 vyloučil významný vliv zadání Územního plánu Mokrouše na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

- Vyhodnocení vlivu na vývoj území

Územní plán stanovil podmínky pro využívání území, odstranění či zmírnění hlavních problémů v území a zajištění podmínek pro rozvoj obytné funkce obce. Nebude umožněna výstavba individuálních rekreačních chat ve volné krajině. Obec Mokrouše má neodborně založenou urbanistickou zeleň s řadou dožívajících dřevin, bez potřebných koncepčních ploch urbanistické zeleně. Zdejší krajina byla dlouhodobě modelována drobným zemědělským obhospodařováním. Malá pole s různorodými kulturami, členěná keřovitými mezemi, byla střídána ve vlhčích polohách loukami a v sušších polohách pastvinami, přičemž v okolních vyvýšených polohách jsou lesy. V zastavěném území obce je příznivý podíl trvalé zeleně zahrad a sadů u rodinných domů.

- Rozbor vlivu na udržitelný vývoj

Územní plán vytváří předpoklady pro zajištění udržitelného rozvoje území obce, který zahrnuje ochranu přírodních a kulturních hodnot území, stabilizaci osídlení a využití specifických podmínek území (snadná dostupnost, kvalitní přírodní prostředí, podmínky pro oddech).

Předpokládané vlivy na výsledky SWOT analýzy v území (silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb)

Využití silných stránek v území

- využití podmínek pro krátkodobou rekreaci

Omezení slabých stránek

- omezení znečištění vodního toku
- řešena absence veřejného prostranství
- závislost na pracovních příležitostech a občanské vybavenosti trvá – krajské město Plzeň

Využití příležitosti

- vytvoření možností pro rozvoj osídlení
- využití imigračního potenciálu přílivu obyvatel vyšších vzdělanostních a příjmových kategorií

Snížení hrozeb

- omezení nezvládnutého stavebního rozvoje
- omezení narušení krajinného rázu nevhodnou zástavbou v procesu schvalování
- omezení požadavků neúměrných záborů zemědělských půd
- nenarušení ekologické stability.

- Přínos k naplnění priorit územního plánování

Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru obce a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností.

- Celkové zhodnocení

Zpracování vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj nebylo požadováno, avšak lze konstatovat, že podmínky rozvoje území stanovené územním plánem zajišťují možnost trvale udržitelného rozvoje území obce. Územní plán vytváří předpoklady pro zajištění udržitelného rozvoje území obce, neboť zahrnuje ochranu přírodních a kulturních hodnot území, stabilizaci osídlení a využití specifických podmínek území (dostupnost, kvalitní přírodní prostředí).

b2) Stanovisko krajského úřadu podle § 50, odst. 5 stavebního zákona

Nebylo vydáno.

b3) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky nebyly zohledněny

Nebylo řešeno.

c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Územní plán byl zpracován v souladu se schváleným zadáním, nebylo požadováno variantní řešení. Zohledněny byla koncepce stanovená předchozí územně plánovací dokumentací především s ohledem na zajištění kontinuity v rozvoji obce a návaznosti nových rozvojových ploch na již realizovanou dopravní a technickou infrastrukturu.

c1) Odůvodnění jednotlivých koncepcí ÚP

Koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje obce sleduje rozvoj a rozmístění jednotlivých funkcí využití území a jejich vzájemných vazeb a vymezení územních ploch rozvoje sídla za předpokladu:

- Vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Vytváření podmínek pro zkvalitnění veřejné infrastruktury v území, zejména dopravního propojení.
- Vytváření podmínek pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu.
- Při stanovování funkčního využití území obce byly zvažovány jak potřeby ochrany přírody, tak i potřeby hospodářského rozvoje a životní a sociální úrovně obyvatel.

Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce Mokrouše spočívají v úkolech:

- zajistit veřejnou infrastrukturu obce odpovídající její velikosti
- vymezit vhodné zastavitelné plochy pro bytovou výstavbu
- vytvářet předpoklady trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji obce
- zvyšovat retenční schopnosti území odbahněním vodních ploch
- snižovat vhodnými opatřeními nebezpečí vodní eroze (změny trvalého využití venkovních ploch)
- revitalizovat vodní toky
- vytvářet podmínek pro využití přírodně-rekreačního potenciálu území pro cestovní ruch
- usměrňování využití území zejména s ohledem na širší region.

Návrh rozvoje obce Mokrouše vyplývá z potenciálních rozvojových možností a využití disponibilních ploch.

Urbanistická koncepce

Obec byla založena jako feudální zemědělská ves, vesnice je prvně zmiňována v r. 1379. Po rozparcelování někdejšího panského hospodářského dvora zde vznikly domkářské usedlosti. Vesnice byla založena jako silnicová obec v území mezi Plzní a okrajem Brd. Obec je propojena s obcí Tymákov podél komunikace Letkov – Rokycany.

Při návrhu urbanistické koncepce byly respektovány požadavky na rozvoj území stanovené v předchozí ÚPD. Za hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce je vytváření předpokladů trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji místních částí obce. V dalším rozvoji je třeba revitalizovat jak zastavěná území obce, tak i okolní volné krajiny.

V ÚP je sledováno sladění požadavků na územní rozvoj jak s potenciálními možnostmi tak potřebami na zachování kulturně historických hodnot při racionální regulaci využití území a rozvojových zastavitelných ploch. V dalším rozvoji je třeba zachovat historickou půdorysnou osnovu sídla a významné historické stopy. Potřebné je však revitalizovat sídlo i návaznou krajinu. Nutné je návazně komplexně řešit úpravy veřejných prostranství (vč. mobiliáře, zeleně aj.).

V rámci rozvoje obce je nutno podporovat péči o její kulturní a historické památky, zajišťovat jejich ochranu a vytvářet podmínky pro jejich existenci a vhodné využití. Jednotlivé vymezené objekty lidové architektury je nutno zachovat v jejich původním prostředí a zajistit jejich rekonstrukci a vhodné využití. V oblasti zachování kulturně historických hodnot území je potřebné podporovat uchování a rozvoj lidových řemesel, historických tradic a řemesel.

V území nebyla stanovena etapizace využití ploch. Tím není vyloučena etapizace využití větších lokalit pro výstavbu rodinných domů v rámci územních studií.

Urbanistická koncepce obce vychází ze stávající urbanistické struktury a předchozí urbanistické koncepce. Návrh koncepce rozvoje navazuje na historické uspořádání obce a stávající využití krajiny, přičemž vychází z jejího historického vývoje, místního potenciálu území a ekologických potřeb stabilizace krajinných systémů. V dalším urbanistickém rozvoji je nutno zachovat krajinářské hodnoty a revitalizovat okolní zastavěné území obce a okolní krajinu. Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru obce a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností. Zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba centra obce, doplněná na okraji nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Rozvojové plochy jsou lokalizovány jak v zastavěných plochách, tak i na nových plochách navazujících na zastavěné území. V návrhovém období si obec ponechá své současné převládající funkce - především bydlení a rekreaci a současně i funkci výrobní. Většina zdejších obytných stavení má charakter individuálního venkovského bydlení, novější stavby mají příměstský charakter. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Bydlení jako prioritní funkce obce a individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení jsou v obci nadále rozvíjeny.

V řešeném území Mokrouše je respektována krajinná struktura a kulturně historické památky. V dalším urbanistickém rozvoji se vychází z hodnot lidové architektury obce Mokrouše a revitalizace zastavěných území obce i okolní krajiny. Urbanisticky zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba centra obce, doplněná na okrajích nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajině, ve volné krajině se nepřipouští žádné samoty. Je třeba dodržet zásadu nepřipustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím obce, chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích. Historická jádra místních částí obce zůstávají zachována. Větší část zastavěného území je vymezeno jako smíšené obytné venkovské území, kde je upřednostňováno zachování charakteristické, doposud málo narušené venkovské struktury. Zastavitelná území jsou vymezena tak, aby pohledově nenarušila stávající krajinný ráz okolí.

Demografický vývoj obce

rok / m. č.	1869	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011
Mokrouše	292	265	235	193	202	178	137	109	146	178

V současnosti území obce zaujímá 275 ha, kde žije 178 obyvatel. Z uvedeného přehledu je v současnosti patrný progresivní demografický rozvoj celkového počtu obyvatel.

Nemovité kulturně historické památky

Registrované nemovité kulturní památky:

- r. č. 27270/4 - 507: bar. špýchar u býv. panského dvorce čp. 4 z r. 1751 (třípatrový, kamenný, s portálkem, šindelovou střechou a pův. dubovým krovem, sluneční hodiny)
- r. č. 20989/4 - 508: areál hospodářské usedlosti čp. 40 z 1. pol. 19. století (obytná stavba – polovalba, brána, špýchar, chlív) , pamětní deska (kap. K.Kudlič, 1914- 43, padl u Sokolova.

Ostatní památky:

- Návesní kaplička z r. 1884
- Hospodářská usedlost čp. 16 z 1. pol. 19. století.

Výše uvedené památkově významné objekty je nutno respektovat. Památkově významným objektům a lokalitám je potřebné zajistit vhodnou ochranu, případně využití. Stanovené funkční využívání jednotlivých ploch musí zajistit potřebnou ochranu kulturních i přírodních hodnot území a výrazně nenarušit pohodové faktory obytné zástavby a přírodní kvality území. Územní plán bude zpracován v souladu se zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči v aktuálním znění a prováděcí vyhl. č. 66/1988 Sb., v aktuálním znění.

Vývoj domovního fondu obce (domy trvale obydlené / domy celkem)

	1930	1950	1970	1991	2001
Mokrouše	47	47	46	36	59

Vývoj bytového fondu obce (byty trvale obydlené/celkem)

	1970	1980	1991	2001
Mokrouše	47	56	36	61

Počty rekreačních objektů obce (nevyčl. domy + chaty)

	1991
Mokrouše	15+1

Sídelní zeleň

Obec Mokrouše má neodborně založenou urbanistickou zeleň s řadou dožívajících dřevin, bez potřebných koncepčních ploch urbanistické zeleně.

Pro zajištění ekologické stability a obnovy a ochrany krajinářsky cenných území, ve smyslu trvale harmonického rozvoje jsou potřebná a nutná další následující opatření :

- Doplnění, případně upravení stávajících vegetační doprovodů vodního toku Tymákovského potoka, obnova zatravnění rozoraných částí niv a doplnění protierozních travních pásů
- Kompromisní využívání pozemků v nivách toků jako polopřírodních ekosystémů, tj. převádění orných ploch na trvalé travní plochy a snížení intenzity jejich obhospodařování.

Regulace využití ploch

Pro funkční využití jednotlivých ploch jsou navrženy regulativy, tradiční rozlišení je doplněno o faremní agroturistiku. Při stanovení podmínek využití území byly v regulativech zohledněny místní podmínky, především venkovský, byť příměstský, charakter sídla s nízkou stávající zástavbou. Záměrem je udržet nízkopodlažní charakter zástavby s vysokým podílem zeleně v zastavěném území, který přispívá k začlenění sídla do krajiny a významně zlepšuje kvalitu obytného prostředí.

Veřejná infrastruktura

Dopravní infrastruktura

Obec Mokrouše je dostupná z dálnice D3, exit Ejpovice a návazně po silnicích III. třídy či ze silnic II. třídy č. 183, (která propojuje Rokycany, Štáhlavy a křižovatku na I/19 či z aglomeračního okruhu II/180). Obec Mokrouše je situována při silnici III. třídy č. 18018 Plzeň Božkov – Letkov – Tymákov a Mokrouše – křiž. II/183. Doplněnými příp. upravovány jsou vybrané místní komunikace tvořící přístupové cesty k novým objektům zástavby. Účelové komunikace zpřístupňují využití krajiny zejména pro zemědělskou a lesnickou výrobní činnost. Parkoviště ambulantní je u OÚ a restaurace. Územím obce prochází následující cyklistické trasy (CT):

- CT 2127 Plzeň Božkov – Tymákov – Mokrouše – Rokycany

- CT 2124 Ejpovice – Tymákov – Sedlec – Starý Plzenec – Nebílovy – Netinice - Přeštice.

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

a) Pitnou vodou jsou zásobováni v obci Mokrouše všichni obyvatelé z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je prameniště Cáchov o vydatnosti 0,2 l/s, odkud se voda přivádí gravitačním řádem do vodojemu Mokrouše 34 m³ (448/446 m n.m.). Surová voda není upravována neboť splňuje požadavky na pitnou vodu. Navrhuje se vybudování nového vodního zdroje rozšíření vodojemu. Ve stávající a nové zástavbě dojde k vybudování nových vodovodních řadů. Nouzové zásobování pitnou vodou se předpokládá cisternami z Tymákova (0,5 km). Zásobování užitkovou vodou je ze 4 stávajících studní.

b) Odkanalizování v obci Mokrouše tvoří 3 stokové úseky jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu, recipientem je Tymákovský potok. Vzhledem k rozvoji obce se navrhuje výstavba oddílné splaškové kanalizace v celé obci s napojením na stávající oddílnou splaškovou kanalizaci v obci Tymákov (oddílná splašková kanalizace bude provedena zčásti jako gravitační, zčásti jako tlaková). V dolní části obce je navržena čerpací stanice. Stávající kanalizace v obci bude plnit funkci dešťové kanalizace. Do definitivního řešení se předpokládá udržování stávajícího stavu, přičemž odkanalizování nových staveb bude provedeno podle umístění a velikosti konkrétní stavby buď:

- domovní čistírnou s vypouštěním vyčištěné vody, podle umístění stavby, do vodoteče, nebo z akumulárních jímek rozstříkovat (za domovní ČOV lze považovat i septik doplněný vhodným zemním filtrem)

- jímkou na vyvážení (na ČOV).

c) Vodní toky a vodní plochy

U vodních ploch a toků se navrhuje revitalizace (vč. doplnění vegetačních doprovodů, rekonstrukce a odbahnění vč. požárních nádrží). Zátopové území nebylo Povodím stanoveno. Zranitelná území dle Nařízení vlády č. 103/2003 Sb. nebyla vymezena.

Zásobování energiemi a spoje

Zásobování elektřinou

Pro další rozvoj bude potřebné posílení stávající trafostanice, výstavba nové trafostanice je navrhována u lokality 4.

Spoje

V obci je vybudována kabelová telefonní síť, nová zařízení se nenavrhují.

Zásobování plynem

Obec je plynofikována, další rozvody se uvažují do rozvojových ploch.

Zásobování teplem

Stávající způsob vytápění zůstane zachován.

Občanská vybavenost

V obci je základní funkční vybavenost, případné doplnění bude v rámci smíšené obytné venkovské zástavby.

Veřejná prostranství

V obci se navrhuje plocha chybějícího veřejného prostranství. V zastavitelných plochách pro bydlení a rekreaci bude nutno doplnit veřejné prostranství na každé 2 ha plochou 1000 m² (dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů)

Nakládání s odpady

Komunální odpady jsou vyváženy a zneškodňovány pověřenou organizací. V obci jsou kontejnery na separovaný sběr (sklo a plasty). Sběr nebezpečných odpadů dle potřeby zajišťuje obec. Nové plochy pro likvidaci odpadů nejsou vymezeny.

Těžba nerostných surovin

Na území obce nejsou vymezena ložiska nerostných surovin, těžba ložisek nerostných surovin se neuvažuje.

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury byly vymezeny pro vybrané místní komunikace – lokality 11,12,13, 14, a 6,7,9 technickou infrastrukturu – trafostanice a přírodní vedení, přečerpávací stanice na ČOV Tymákov a kanalizace, vodní zdroj.

Koncepce uspořádání krajiny

Rozvoj urbanistických složek a funkcí na území obce je regulován v zájmu zlepšení úrovně obytného, životního a přírodního prostředí a ochrany doposud zachovaných relativně přírodních lokalit. Při vyhodnocení stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití byla sledována zejména následující kritéria:

- ekologická stabilita území
- kostra ekologické stability území
- erozní ohrožení území.

Současné využití pozemků v obci

	podíl v ha	procentický podíl
Celková plocha	274	100
Lesní půdy	8	2,9
Zemědělské půdy	248	90,5
- orné půdy	133	48,5
- trvalé travní porosty	107	39,1
- zahrady a ovocné sady	7	2,9
Vodní plochy	2	0,7
Zastavěné plochy	5	1,8
Ostatní plochy	12	4,4

Výrazný je velice nízký podíl lesů – necelé 3 % a velmi vysoký podíl zemědělských půd, podíl trvalých travních porostů činí 39 %.

Přírodně-ekologická udržitelnost

Koeficient ekologické stability vyjadřuje orientační ekologickou vyváženost přírodního prostředí zájmového území krajiny, resp. podíl stabilních a nestabilních ekosystémů.

$$KES = LP + TTP + VP + ZS / OP + AP$$

LP - lesní půdy

TTP - trvalé travní porosty

VP - vodní plochy

ZS - zahrady a sady

OP - orné půdy

AP - antropogenní půdy (zastavěné a ostatní zpevněné plochy)

$$KES = 8 + 107 + 2 + 7 / + 133 + 5 + \text{cca } 11 = 134 / 149 = 0,9$$

Protože je KES menší než 1, je území považováno za nevyvážené, intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, takže došlo k oslabení autoregulačních pochodů v ekosystémech, což způsobuje jejich ekologickou labilitu a vyžaduje dodatkové vklady energie do ekosystému.

Územní systém ekologické stability

ÚSES vytváří významnou vymezenou základní krajinnou strukturu jež uchovává přírodní bohatství regionu obce a umožňuje tak jeho další reprodukci a trvale udržitelný vývoj, při zabezpečování minimálních prostorových podmínek, pro přirozené autoregulační procesy v člověkem pozměněné krajině. Na území obce jsou vymezeny lokální prvky ÚSES:

- L BC rybník Mokrouše, návazné mokřadní louky a prameniště Tymákovského potoka (12)
- L BK údolí Tymákovského potoka (11-12, 12-13).

Protierozní opatření

Část řešeného území je erozně ohrožená, zejména dlouhé svažité svahy jsou erozně ohrožené vodní erozí. Protierozní opatření v ohrožených pozemcích, v souladu se zájmy ochrany a tvorby krajiny, spočívají ve vytváření specifických krajinných ploch ke zvýšení retenčních a retardačních schopností svahů, nezorňování svažitých ploch se sklonem větším než 12° a rozčlenění velkých honů, zalesňování a dalších vegetačních, technických a organizačních opatřeních.

Opatření proti povodním

Záplavová území na území obce nebyla příslušným vodoprávním úřadem stanovena. Ke zvýšení retence vody v území budou zachovány, příp. doplněny trvalé travní porosty v pramenném území a údolních polohách potoků a revitalizovány vodní plochy.

Pokyny pro rozhodování dle územním plánu:

K zajištění retence vod zachovávat trvalé travní porosty v pramenných lokalitách a v údolních polohách potoků obnovovat a revitalizovat vodní plochy.

V období bez povodní realizovat následující preventivní opatření:

- zamezovat zavážení inundačního území zemním materiálem např. deponie, navážky (ani dočasné), aby voda při povodni měla možnost povodni proudit především do nivního lučního prostoru
- odstraňovat skládky zahradního a komunálního odpadu i lehce odplavitelného materiálu z břehů koryta
- udržovat průtočné profily mostů – omezovat dřevinné porosty
- průběžně udržovat vegetaci v inundaci, prořezávat křoviny z průtočného profilu
- zamezit nevhodnému oplocení zasahující do průtočného profilu velkých vod
- udržovat luční porosty v inundaci kosením.

c2) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z vedlejších územně správních celků a dalších širších vztahů nevyplývají žádné požadavky na řešení ÚPD. Koordinován je územní systém ekologické stability a také dopravní a technická infrastruktura – zejména čištění splaškových vod. V ÚP Mokrouše je sledována podpora rozvoje obytné funkce a obhospodařování krajiny i prostřednictvím rozvoje rekreace a turistiky.

c3) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu - c3.3), c.3.4), c3.5)

c3.1) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky vyplývající z PÚR ČR, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Uvedeny v kapitole **a2)** Odůvodnění. Mokrouše jsou součástí rozvojové oblasti OB 5, proto jsou vymezeny dostatečné až nadměrné plochy pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí, přičemž jsou sledovány širší vazby ÚSES a dopravní a technické infrastruktury – přečerpávací stanice na ČOV.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- k ochraně přírodního prostředí navržen ÚSES a protierozní opatření
- k omezení negativních vlivů dopravy navrženy úpravy a doplnění místních komunikací
- k vytvoření podmínek pro rozvoj rekreace vymezena plocha farmy agroturistiky
- k retenci vody v krajině navržena revitalizace vodních ploch a toků
- k rozvoji podmínek pro bydlení navržena zastavitelná obytná území
- doplnění technické infrastruktury navrženy příslušné plochy – přečerpávací stanice na ČOV aj.
- vytvoření podmínek pro ekonomické aktivity obyvatel – ve smíšených obytných plochách umožněn rozvoj drobného podnikání živnostenského a řemeslného charakteru, případně zemědělské malovýroby

Požadavky na rozvoj území obce

- posílení obytné funkce obce v suburbanizačním pásu krajského města Plzně – navrženy a usměrňovány jsou zastavitelné obytné plochy s ohledem na infrastrukturní předpoklady území a soudržnost obyvatel
- zlepšení kvality života – navržena koncepce doplnění veřejné infrastruktury
- ochrana přírodních hodnot, koncepce tvorby a údržby krajiny a ochrany před přívalovými srážkami – navržen systém ÚSES a protierozní opatření

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- v území zůstává zachována stávající sídelní struktura tvořená existující zástavbou
- není přípouštěna zástavba rekreačních objektů ve volné krajině
- pro plošné a prostorové uspořádání území jsou stanoveny regulativy, přičemž jsou dodržovány příslušné limity
- řešení je uvedeno v kapitole **c1)** Odůvodnění

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- limitující, resp. kapacitní požadavky technické i dopravní infrastruktury jsou v ÚP řešeny – viz kapitola **c1)** Odůvodnění.

Požadavky na ochranu hodnot v území

- reflektovány jsou vymezené jmenované kulturně-historické památky – viz kapitola c1)
Odůvodnění.

Požadavky na VPS, VPO a asanace

- jako veřejně prospěšné stavby byla vymezena následující:
 - dopravní infrastruktura: MK lokality 11, 12, 13, 13
 - technická infrastruktura: TS a přírodní vedení lokalita 6, přečerpávací stanice na ČOV a kanalizace lokalita 9, vodní zdroj a vodovod lokalita 7, VDJ lokalita 10
- uvedený výčet je podkladem i pro případné vyvlastnění pozemků v prospěch obce Mokrouše
- veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, kde lze uplatnit předkupní právo nebyly vymezeny
- veřejně prospěšná opatření nebyla vymezena
- asanace nebyly vymezeny.

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- tyto požadavky jsou uvedeny v předchozích kapitolách a), b) Odůvodnění

Řešení požadavků a pokynů pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů bylo řešeno:

- technická infrastruktura - zásobování vodou a odkanalizování
- dopravní infrastruktura
- veřejné prostranství
- zábory ZPF
- opatření na ochranu obytné a rekreační funkce a nenarušení krajinného rázu.

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

- Zastavěné území bylo nově vymezeno.
- Zastavitelné plochy - zadání předpokládá zachování zastavitelných ploch vymezených v platném územním plánu a vymezení dalších, přičemž však v prvním návrhu došlo k jejich naddimenzování – vzhledem k velikosti obce, občanské vybavenosti a technické infrastruktuře obce a dokonce i k vymezení zastavitelných ploch nenavazujících na zastavěné území obce. Proto byla velikost zastavitelných ploch na základě jednání s dotčenými orgány upravena.
- Plochy přestavby – byly vymezeny v lokalitách zastavěného území vyžadujících úpravy či změnu funkcí.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Tyto plochy a koridory jsou vymezeny u rozsáhlejších zastavitelných ploch nad 2 ha vč. stanovení lhůty 4 let pro pořízení územní studie

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Tyto plochy a koridory nebyly v souladu se zadáním vymezeny.

Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na EVL či PO KÚ PK nepožadoval posouzení vlivů na životní prostředí a vyloučil vliv na EVL nebo PO.

Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
Zpracování variant nebylo požadováno.

Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán byl zpracován podle novelizovaného stavebního zákon (platného od 1.1.2013) a návazných předpisů. Počty vyhotovení byly dodány v souladu se zadáním a požadavky pořizovatele pro projednávání a vydání.

c3.2) Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona zrušení části územního plánu (výběr varianty řešení)

Návrh je řešen jako jednovariantní.

c3.3) Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona (nový návrh ÚP na základě projednání s DO)

Z výsledků projednání dle § 51 odst. 1) a 2) stavebního zákona nebylo třeba pořídit nový návrh ÚP Mokrouše.

c3.4) Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona (úprava podle námitek)

Bude doplněno na základě usnesení zastupitelstva obce (případná úprava dle námitek, nebo vrácení k přepracování a novému projednání)

c3.5) Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Nebylo posuzováno.

c4) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Nadmístní význam má vazba odkanalizování Mokroušů na ČOV Tymákov, které doposud bylo takto řešeno a z ekonomických důvodů neuvažovala obec Mokrouše vybudování samostatné ČOV. KÚPK ve svém stanovisku takovýto způsob odkanalizování obce nevyloučil. Tento způsob odkanalizování nebude mít významný vliv na řešené území obce.

c5) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu (ZPF), pro územní plán obce Mokrouše je zpracováno podle zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 10/1998 Sb. a zákona č. 98/1999 Sb. (úplné znění zákona), ve znění zák. č. 132/2000 Sb., zák. č. 76/2002 Sb. a zák. č. 320/2002 Sb. a prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení vychází ze společného metodického doporučení MMR a MŽP z r. 2011 a stanovení kvality zemědělské půdy, určenou bonitacně půdně ekologickými jednotkami (BPEJ) a zařazení kódů BPEJ do tříd ochrany zemědělské půdy, dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 12.6.1996 č.j. OOPL/1067/96. Pro zábor půd jsou však závazné kódy, které jsou uvedeny ve výpisu jednotlivých parcel knihy nemovitostí a map katastru nemovitostí (KN).

Územní plán Mokrouše je zakreslen do výkresů v měřítku 1 : 5 000. Uvedené mapy obsahují hranice katastrů, hranice současně zastavěného území a hranice nových funkčních souborů (lokalit), jak jsou řešeny ÚP Mokrouše.

Hodnocení záborových ploch je zaměřeno především na lokality, které leží mimo zastavěné území obce a zabíhají do půdních celků s možným omezením zemědělské výroby.

V tabulkové části je proveden soupis jednotlivých lokalit s rozбором dotčených parcel (dle druhu pozemků, výměry, kódů BPEJ, tříd ochrany zemědělské půdy), jsou zde také vyjádřeny požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy.

Kvalita ZPF a zemědělská výroba

Hodnocení kvality zemědělské půdy vychází z klasifikační soustavy BPEJ, která zároveň charakterizuje klimatický region, šterkovitost a hloubku půdního profilu. Pro zábor jsou závazné kódy BPEJ uvedené ve výpisu z katastru nemovitostí jako informace o parcelách, orientační znázornění hranic BPEJ v grafické části slouží pouze pro doplnění těchto údajů.

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy lze konstatovat , že :

9,72 % záborových ploch patří do třídy I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy, jež je ZPF možno vyjmout pouze výjimečně, většinou ve veřejném zájmu.

1,17 % záborových ploch patří do třídy II. Do II. třídy ochrany jsou zařazeny půdy s nadprůměrnou produkční schopností, jež jsou vysoce chráněny a ze ZPF jsou pouze podmíněně odnímatelné.

22,13 % záborových ploch patří do třídy III. Do III. třídy jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

66,98 % záborových ploch patří do třídy IV. Do IV. třídy jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci jednotlivých klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

0,00 % záborových ploch patří do třídy V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s nízkou produkční schopností vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíc ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější

nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Základní charakteristika hlavních půdních jednotek

Záborové plochy se rozprostírají na ploše těchto hlavních půdních jednotek:

- HPJ 12: Hnědozemě příp. hnědé půdy nasycené a hnědé půdy illimerizované, vč. slabě oglejených forem na svahových hlínách. Jsou to středně těžké půdy s těžší spodinou s příznivými vláhovými poměry, ve spodině místy převlhčené.
- HPJ 26: Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách. Jsou to středně těžké půdy, výjimečně těžší, obvykle šterkovité, s dobrými vláhovými poměry až stálým převlhčením.
- HPJ 46: Hnědozemě illimerizované oglejené a illimerizované půdy oglejené na svahových hlínách se sprašovou příměsí, středně těžké, až slabě šterkovité, náchylné k dočasnému zamokření.
- HPJ 47: Oglejené půdy na svahových hlínách, středně těžké až středně skeletovité nebo slabě kamenité, náchylné k dočasnému zamokření a hnědé půdy oglejené; náchylné k dočasnému zamokření.
- HPJ 48: Hnědé půdy oglejené, oglejené rendziny a oglejené půdy na různých břidlicích, lehčí až středně těžké, až středně šterkovité či kamenité.

Odtokové a hydrogeologické poměry

Odtokové a hydrogeologické poměry nebudou novou výstavbou podle předloženého návrhu výrazně narušeny. Odvodněné pozemky se v současnosti neevvidují, neboť meliorační opatření jsou v kompetenci jednotlivých vlastníků.

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF

Plánovanou zástavbou ÚP Mokrouše dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 13,2418 ha (v současně zastavěném území 0 ha, ostatní mimo současně zastavěné území). Záborové plochy se nalézají na katastrálních území Mokrouše. Problematika náhlého přechodu TOP I na V byla projednána na orgánu ochrany ZPF KÚ PK a současný vhodně upravený urbanistický návrh je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení, přičemž nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti.

Rekapitulace záboru ZPF (v ha)

	orné půdy	trvalé travní porosty	zahrady	celkem
celkem obec	8,1049	5,1374	0	13,2418

Zbytek záborových ploch tvoří zemědělské půdy - ostatní plochy - 0,0400 ha, přičemž nedochází k záboru lesních ploch.

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části. Součástí územního plánu obce je i návrh změny kultury z orné půdy na trvalé travní porosty. Tyto plochy nejsou součástí záboru, neboť i do budoucna je u nich předpoklad efektivního zemědělského využití.

Zdůvodnění záboru podle nových funkčních souborů

ÚP Mokrouše předpokládá v dalším období rozvoj především v oblasti bydlení, sportu a rekreace, vodního hospodářství, dopravy, zemědělství, občanské vybavenosti a zeleně. Tato výstavba si vzhledem ke specifickým podmínkám vyžádá zábor orné půdy, trvalých travních porostů, vodních ploch a ostatních ploch, přestože byly vybrány plochy v zastavěném území nebo plochy s přímou návazností na stávající zástavbu

Soupis záborových lokalit

k.ú. Mokrouše

Mimo zastavěné území

1,2,3a,b,4,8,	SV Smíšené obytné venkovské
5	PV Prostranství veřejné
6,7,9	IT Technická infrastruktura
17	FA agroturistická farma

Při projednávání uvedeného řešení byly brány v úvahu především tyto skutečnosti :

upřednostňování rozvoje v prolukách v současně zastavěném území obce

- maximální využívání stávajících areálů a stávajících manipulačních ploch
- navrhování rozvojových ploch v návaznosti na stávající zástavbu, především v územích s vybudovanou dopravní infrastrukturou a v těch územích, kde by bylo vybudování této infrastruktury nejméně nákladné
- urbanistickým řešením sledovat scelení jednotlivých částí obce využitím ploch ZPF, které nevhodně zasahují do organismu obce
- minimální zasahování do ZPF, především do I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy.

Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL, dříve označované jako lesní půdní fond - LPF), pro ÚP Mokrouše je zpracována podle platných předpisů zák. č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění zák. č. 238/1999. Sb., zák. č. 67/2000 Sb., zák. č. 132/2000 Sb., zák. č. 320/2000 Sb., zák. č. 149/2003 Sb., zák. č. 1/2005 Sb. a zák. č. 444/2005 Sb. Lesní zákon stanoví předpoklady pro zachování lesa jako národního bohatství tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí. Stanovuje předpoklady pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm. Zákon dále stanoví, že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa, musí být účelně obhospodařovány. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Každý majitel lesa si musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů. Hodnocení záborových ploch je zaměřeno na lokality, které se nějakým způsobem dotýkají pozemků určených k plnění funkcí lesa a zabíhají do lesních půdních celků s možným omezením plnění funkce lesa (do 50 m). K záboru ploch určených k plnění funkcí lesa v ÚP Mokrouše nedochází.

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu LPF

Vhodným řešením urbanistické koncepce, který je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení, dochází jen k minimálnímu záboru či ovlivňování pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Zábor LPF celkem : 0 , 0 ha

Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch

Zábor ZPF celkem	:	13,2418 ha
Zábor LPF celkem	:	0,0000 ha
Zábor ZPF a LPF celkem	:	13,2418 ha

Tabulková část

a) Tabulka 1 - Soupis lokalit - zábor ploch

b) Tabulka 2 - Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku

c) Tabulka 3 - Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy

Tabulka – Požadavky na zábor ploch v lokalitách změn funkcí

Označení lokality	Navržená funkce	Zábor (m ²)	Kultura	BPEJ	Třída ochrany	Investice do půdy
1	SV	14608	2	54602	III.	
		6818	2	54602	III.	
2	SV	5951	2	52614	IV.	
		10578	2	52614	IV.	
		2809	2	51200-2298 51212-499 54612-12	I. II. IV.	
		278	7	51212	II.	
3a	SV	3694	2	54612	IV.	
		2800	2	54612	IV.	
		2474	2	54612	IV.	
		4054	2	54612	IV.	
		6740	2	54612	IV.	
		2408	7	54612-1092 54712-1316	IV. IV.	
		219	7	54712	IV.	
		2295	7	54712	IV.	
3b	SV	1922	2	51212-775 54612-1147	II. IV.	
4	SV	6635	7	54602-804 54712-5831	III. IV.	
		3199	7	54602-445 54712-2754	III. IV.	
		10138	7	54602-403 54712-9735	III. IV.	
		3170	7	54602-22 54712-3148	III. IV.	
		5010	7	54712	IV.	
		4449	7	54712	IV.	
		2569	7	54712	IV.	

		352	7	54712	IV.	
		706	7	54712	IV.	
		937	7	54712	IV.	
		922	7	54712	IV.	
5	PV	5225	7	54602-2560 54712-2665	III. IV.	
		2495	7	54602-317 54712-2178	III. IV.	
6	IT	223	7	54712	IV.	
7	IT	400	14	-		
8	SV	10554	2	52614	IV.	
		4856	2	52614	IV.	
9	IT	144	7	54702	III.	
17	FA	3186	2	54702	III.	
Celkem		132818				

Vysvětlivky:

Druh pozemku (kultura): 2 – orná půda, 7 – TTP (louky a pastviny), 14 – ostatní ploch

Funkční využití: SV - smíšené obytné venkovské, BI - bydlení individuální, IT - infrastruktura technická, PV - prostranství veřejné, FA - agroturistická farma

Tabulka 2 – Požadavky na zábor ploch dle funkčního využití

Funkční využití	ZPF plochy 2	ZPF plochy 7	Ostatní plochy 14	Výměra zemědělské půdy (m ²)		
				mimo zast. území	zastavěné území	celkem
Smíšené obytné venkovské - SV	77 858	43 287		121 145		121 145
Prostranství veřejné - PV		7 720		7 720		7 720
Infrastruktura technická - IT		367	400	367		767
Agroturistická farma - FA	3 186			3 186		3 186
Celkem	81 044	51 374	400	132 418		132 818

Tabulka 3 - Požadavky na zábor dle tříd ochrany zemědělské půdy

Třída ochrany	Výměra (m ²)	Výměra (%)
I.	12.876	9,72
II.	1.552	1,17
III.	29.307	22,13
IV.	88.683	66,98
V.	0	0,00
Výměra zemědělské půdy	132 418	100,00

Poznámka: u ostatních ploch BPEJ neuvedeno.

d) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Požizovatel rozhodl projít „procesem“ všechny požadavky vlastníků nemovitostí na zástavbu, přičemž v rámci společného jednání byly v součinnosti s dotčenými orgány nevhodné lokality vyřazeny z procesu pořizování a návrh územního plánu byl před jeho předáním Krajskému úřadu Plzeňského kraje upraven.

Obec Mokrouše je v suburbanizačním pásmu krajského města Plzně, přičemž obec byla v platných ZÚR PK – aktualizace 2014 zařazena do rozvojové oblasti OB5 Plzeň. V úkolech pro územní plánování je stanoveno vymezení dostatek volných ploch pro rozvoj bytové výstavby a služebních funkcí. V současnosti je v obci Mokrouše 174 obyvatel. Pro navrhované období roku 2023 se předběžně uvažuje počet 270 obyvatel a výhledově k roku 2023 celkem 300 obyvatel.

Vzhledem k charakteru sídla, ale i současnému vývoji, neuvažuje se realizace bytových domů.

Zpracování územní studie se navrhuje pro lokality souvislé zástavby nad 2 ha pro lokality 1, 2, 3a, 4, přičemž na každé 2 ha je nutno zajistit min. 1000 m² veřejných prostranství bez pozemních komunikací,

V návrhu ÚP je celkové rozlohy 121 145 m² smíšených obytných ploch proto odečteno 30 286 m², takže zbývá 90 859 m².

Při kalkulaci je možno vycházet z jednotkových ploch
- 1 b.j. ve SV zde uvažována potřeba v průměru cca 1000 m²

Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení:

SV 90 859 : 1000 = cca 91 b.j. Při predikovaném demografickém rozvoji 173 obyvatel, při vymezených plochách vyplývá průměrné obsazení bytu 1,90 obyvatel, což odpovídá i požadavkům tzv. nechtěného soužití.

Uvažovaný celkový zábor ploch z hlediska rozvoje příměstského sídla je tedy v souladu se stávajícím hlavním využitím území a navrhovanými záměry.

e) Rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí

(§ 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, dále jen SŘ)

I) Námitka Jaroslavy Černé, Lhůta č.p. 18, 332 01 Tymákov.

Výše uvedená podatelka namítá: „*Podatel je vlastníkem pozemku 1041 v katastrálním území Mokrouše. Obsahem návrhu územního plánu je mimo dalších záměrů také změna využití výše uvedeného pozemku. Podatel tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námitku:*

Nesouhlasím s navrhovaným tvarem výše uvedeného pozemku pro změnu využití na zastavitelné plochy. Požaduji změnu na obdélníkový tvar o stejné popř. vyšší ploše.

odůvodnění: Vámi navrhovaný tvar pozemku je pro využití jako stavební pozemek nevyhovující.“

Námitce týkající se změny tvaru části pozemku p.č. 1041 v k.ú. Mokrouše zařazené v Územním plánu Mokrouše mezi plochy se způsobem využití „SV- smíšené obytné venkovské“ pořizovatel navrhuje vyhovět.

Odůvodnění:

Změna tvaru části pozemku p.č. 1041 v k.ú. Mokrouše zařazené v Územním plánu Mokrouše mezi plochy se způsobem využití „SV- smíšené obytné venkovské“ na obdélník je požadována z důvodu lepší možnosti umístit budoucí stavby. Původně navržený tvar (trojúhelník) by při umísťování budoucích staveb způsoboval problémy.

Výše uvedenou změnou nedojde ke zvýšení záboru zemědělského půdního fondu.

II) Námitka Pavla Kuglera, Mokrouše č.p. 4, 332 01 Tymákov.

Výše uvedený podatel namítá: „*Podatel je vlastníkem pozemku 1040 v katastrálním území Mokrouše. Obsahem návrhu územního plánu je mimo dalších záměrů také změna využití výše uvedeného pozemku. Podatel tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námitku:*

Nesouhlasím s navrhovaným tvarem výše uvedeného pozemku pro změnu využití na zastavitelné plochy. Požaduji změnu na obdélníkový tvar o stejné popř. vyšší ploše.

odůvodnění: Vámi navrhovaný tvar pozemku je pro využití jako stavební pozemek nevyhovující.“

Námitce týkající se změny tvaru části pozemku p.č. 1040 v k.ú. Mokrouše zařazené v Územním plánu Mokrouše mezi plochy se způsobem využití „SV- smíšené obytné venkovské“ pořizovatel navrhuje vyhovět.

Odůvodnění:

Shodně s předešlou námitkou Jaroslavy Černé je změna tvaru části pozemku p.č. 1040 v k.ú. Mokrouše zařazené v Územním plánu Mokrouše mezi plochy se způsobem využití „SV- smíšené obytné venkovské“ (sousedící s pozemkem p.č. 1041 v k.ú. Mokrouše) na obdélník požadována z důvodu lepší možnosti umístit budoucí stavby. Původně navržený tvar (trojúhelník) by při umísťování budoucích staveb způsoboval problémy.

Ani v tomto případě nedojde výše uvedenou změnou ke zvýšení záboru zemědělského půdního fondu.

III) Námitka Jaroslava Kuglera, Nýřanská 1287/24, 332 01 Plzeň.

„Jsem vlastníkem pozemku p.č. 1028 v k.ú. Mokrouše, zapsaného na LV č. 482 (dále jen „pozemek“).

Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podávám proti předmětnému návrhu Územního plánu Mokrouše, s odkazem na ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona, následující námitky:

1. Nesouhlasím s novou zastavitelnou plochou na mém pozemku označenou v návrhu Územního plánu Mokrouše jako č. 10 – IT vodojem, kde se plánuje veřejně prospěšná stavba vodojemu (plocha s možností vyvlastnění WT10.

2. Nesouhlasím s novou plochou územních rezerv označenou v návrhu Územního plánu Mokrouše jako č. R4 – SV smíšené obytné.

Odůvodnění:

Akceptací návrhu Územního plánu Mokrouše (plocha č. 10 a R4) by hodnota mého pozemku nesmírně poklesla a zásah do mých vlastnických práv by byl obrovský.

V roce 2005 jsem požádal o zařazení celého mého pozemku do připravované změny č. 2 Územně plánovací dokumentace obce Mokrouše jako pozemek s možností budoucí výstavby RD (viz. Příloha č. 2). Mé žádosti bylo vyhověno a změna č. 2 UP Mokrouše byla schválena. Po této změně je v současnosti celý můj pozemek veden v platném územním plánu (změny č. 2) jako zastavitelná plocha BV – bydlení čistě venkovského typu.

Na předmětném pozemku p.č. 1028 k.ú. Mokrouše plánuji výstavbu RD pro své tři syny a jejich děti. Pro tyto účely již dlouhodobě spořím. Dva z mých synů dosud bydlí v mém bytě v Plzni a v mém RD v k.ú. Mokrouše. Akceptací návrhu Územního plánu Mokrouše (plocha č. 10 a R4) bych přišel o možnost poskytnout členům své rodiny parcely pro RD.

Již dlouhodobě spolupracuji s vlastníkem sousedních pozemků (p.č. 1027, 461/22, 461/50 až 461/55 v k.ú. Mokrouše) panem Radkem Bouchalem (bytem Fialková 1026/16, Černice, 32600 Plzeň). Pan Bouchal vybudoval na pozemku p.č. 461/22 v k.ú. Mokrouše (komunikace pro 11 nových RD) kompletní inženýrské sítě, které jsou cíleně koncipovány tak, aby bylo možno napojit na sítě další lokalitu RD, která bude na pozemcích p.č. 1027, 1028, 461/50 až 461/55 v k.ú. Mokrouše. Na pozemku p.č. 461/22 v k.ú. Mokrouše právě probíhá stavba nové komunikace.

Pro účely nové lokality výstavby RD (na pozemcích p.č. 1027, 1028, 461/50 až 461/55 v k.ú. Mokrouše) byla již realizována přeložka el. vedení (VN) na pozemcích p.č. 1027 a 1028 v k.ú. Mokrouše.

V současné době je na moji objednávku zpracovávána studie na výstavbu RD na předmětném pozemku (p.č. 1028 v k.ú. Mokrouše) soukromou projekční kanceláří. Následně (po dokončení stavby komunikace na pozemku p.č. 461/22 v k.ú. Mokrouše) bude podána žádost na zpracování projektové dokumentace pro územní řízení. Akceptací návrhu Územního plánu Mokrouše (plocha č. 10 a R4) by došlo ke zmaření mých investičních plánů a investičních plánů pana Radka Bouchala.

V návaznosti na výše uvedené žádám, aby místo navrhovaných ploch č. 10 a R4 návrhu Územního plánu Mokrouše zůstala zastavitelná plocha s možností výstavby rodinných domů venkovského typu.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené námitky proti návrhu územního plánu jsou námitkami vlastníka pozemku dotčeného návrhem řešení ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona, žádám, aby takto bylo s tímto podáním nakládáno.

Na základě výše uvedeného žádám, aby bylo v plném rozsahu vyhověno mým námitkám a došlo k úpravě návrhu Územního plánu Mokrouše dle mých požadavků. “_

ad III/1. Námitce týkající se požadavku na vypuštění nové zastavitelné plochy na části pozemku p.č. 1028 v k.ú. Mokrouše označené v návrhu Územního plánu Mokrouše jako č. 10 – IT vodojem a zařazení této části uvedeného pozemku mezi zastavitelné plochy umožňující výstavbu rodinných domů pořizovatel navrhuje vyhovět:

ad III/2. Námitce týkající se požadavku na vypuštění části pozemku p.č. 1028 v k.ú. Mokrouše jako územní rezervy označené v návrhu Územního plánu Mokrouše jako č. R4 – SV smíšené obytné a zařazení této části uvedeného pozemku mezi zastavitelné plochy umožňující výstavbu rodinných domů pořizovatel navrhuje vyhovět:.

Odůvodnění:

Doporučení pořizovatele vyhovět námitce týkající se vypuštění nové zastavitelné plochy na části pozemku p.č. 1028 v k.ú. Mokrouše označené v návrhu Územního plánu Mokrouše jako č. 10 – IT vodojem (námitka III/1.) se opírá o skutečnost, že se obec Mokrouše rozhodla pro zásobování obce vodou z jiného vodního zdroje. Z tohoto důvodu je vymezení zastavitelné plochy č. 10 – IT bezpředmětné.

Návrh pořizovatele vyhovět námitkám III/1. a III/2. ve smyslu zařazení pozemku p.č. 1028 v k.ú. Mokrouše mezi zastavitelné plochy umožňující výstavbu rodinných domů vychází z odůvodnění majitele výše uvedeného pozemku, který svůj požadavek opírá o již prováděné investice v rámci tohoto pozemku. Konkrétně je uváděna již provedená přeložka elektrického vedení VN na pozemcích p.č. 1028, 1027 v k.ú. Mokrouše a provedení dopravní a technické infrastruktury (dále jen DI, TI) v zastavěném území sousedícím s předmětným pozemkem s kapacitou, která umožňuje napojení zamýšlené výstavby.

Majitel pozemku p.č. 1028 v k.ú. Mokrouše dále uvádí, že v současné době v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce Mokrouše (Územním plánem sídelního útvaru Týmákov – Mokrouše a změnami č. 1 a 2 ÚPSÚ Mokrouše) byly zadány a probíhají projekční práce na studii, která stanovuje podmínky pro výstavbu rodinných domů v rámci výše uvedeného pozemku.

Majitel pozemku p.č. 1028 v k.ú. Mokrouše upozorňuje na to, že poval v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce, akceptací návrhu Územního plánu Mokrouše (plocha č. 10 a R4) by došlo ke zmaření jeho investičních plánů a investičních plánů majitele sousedních pozemků.

IV) Námitka Petra Řepíka, 332 01 Týmákov č.p. 250.

„Věc: Podání námítky proti návrhu územního plánu obce Mokrouše

V souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona podávám tímto, jakožto vlastník pozemku, námitku proti návrhu Územního plánu obce Mokrouše.

1./ Důvod podání námítky:

Důvodem podání námítky je vyřazení p.č. 1084 v k.ú. Mokrouše pro záměr vybudování rodinného domu na pozemku.

K podání žádosti o zařazení p.č. 1084 do ÚP obce Mokrouše mne vedly myšlenky na propojení projektu agroturistického areálu na p.č. 1181 a kozí farmy v režimu ekologického zemědělství na pozemku p.č. 1084. Tím, že pozemek přímo navazuje na zastavěné území s vhodnou infrastrukturou jsem předpokládal, že vybudování kozí farmy s možností výstavby rodinného domu, abych měl statek či farmu a samozřejmě budoucí agroturistický areál vč. hospodářských zvířat „na očích“ a pod kontrolou, nebude problém. Přínos pro obec je nepochybný, jelikož tento projekt zcela jistě přinese trvale udržitelný rozvoj obce v návaznosti na ekologii a ekonomiku včetně zvýšení zaměstnanosti.

Můj stavební záměr je na p.č. 1084 vybudování kozí farmy s výstavbou rodinného domu pro své potřeby a potřeby farmy s důrazem na výrobu mléčných výrobků v bio kvalitě.

Myslím, že můj projekt na p.č. 1084 nebyl v dostatečné míře prošetřen a nebylo posouzeno ani z hlediska ochrany a rozvoje životního prostředí vč. ochrany zemědělského půdního fondu, jelikož si myslím, že projekt vybudování kozí farmy a následného bydlení je v souladu s rozvojem obce vč. výše uvedených ochran.

2./ Údaje z katastru nemovitostí:

Jedná se o p.č. 1084, k.ú. Mokrouše

3./ Příloha:

Katastrální mapa území dotčeného námitkou

4./ Závěr:

Žádám tímto zastupitelstvo obce a dotčené orgány o zpět zařazení p.č. 1084 do ÚP obce Mokrouše jako stavební pozemek pro výše uvedené. “_

Námítce stěžovatele týkající se skutečnosti, že došlo k „ vyřazení p.č. 1084 v k.ú. Mokrouše pro záměr vybudování rodinného domu na tomto pozemku“, a požadavku na „zpět zařazení p.č. 1084 do ÚP obce Mokrouše jako stavební pozemek“ s využitím pro kozí farmu „s možností výstavby rodinného domu“ pořizovatel navrhuje nevyhovět.

Odůvodnění:

Nevyhovět části námítky týkající se skutečnosti, že došlo k „vyřazení p.č. 1084 v k.ú. Mokrouše pro záměr vybudování rodinného domu na tomto pozemku“ doporučuje pořizovatel s ohledem na umístění tohoto pozemku. Pozemek p.č. 1084 v k.ú. Mokrouše se nachází na hranici katastrálního území Mokrouše ve značné vzdálenosti od obce Mokrouše, nenavazuje na zastavěné území obce. V blízkosti výše uvedeného pozemku je historicky umístěn rodinný dům a rekreační chata - vše na pozemku p.č. 1080 v k.ú. Mokrouše. Pozemky p.č. 1084 a 1080 v k.ú. Mokrouše však přímo nesousedí, jsou odděleny pozemkem p.č. 1082 v k.ú. Mokrouše, který je v Územním plánu Mokrouše ponechán v zemědělských plochách. Dalším důvodem uvedené námítce nevyhovět je skutečnost, že v Územním plánu Mokrouše je navržen dostatek zastavitelných ploch s využitím pro výstavbu rodinných domů přímo navazujících na zastavěné území obce. Není proto vhodné navrhopat další zastavitelné plochy se způsobem využití pro výstavbu rodinných domů umístěné bez návaznosti na zastavěné území obce na hranici jejího katastrálního území.

Části námítky týkající se požadavku na „zpět zařazení p.č. 1084 do ÚP obce Mokrouše jako stavební pozemek“ s využitím pro kozí farmu „s možností výstavby rodinného domu“ doporučuje pořizovatel nevyhovět. Důvodem je blízkost stávající zástavby. Jak je uvedeno v předešlém odstavci, je v blízkosti výše uvedeného pozemku historicky umístěn rodinný dům a rekreační chata (vše na pozemku p.č. 1080 v k.ú. Mokrouše). Umístění zastavitelné plochy s využitím pro chov zvířat (kozí farmu) a následná zemědělská činnost v blízkosti bydlení by měla negativní vliv na kvalitu stávajícího bydlení a rekreace.

V) Námítka Petra Řepíka, 332 01 Tymákov č.p. 250.

„Věc: Podání námítky proti návrhu územního plánu obce Mokrouše.

V souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona podávám tímto, jakožto vlastník pozemku, námitku proti návrhu Územního plánu obce Mokrouše.

I./ Důvod podání námítky:

Důvodem podání námítky je bezdůvodné vyřazení a neprošetření stavebního záměru na p.č. 1181 v k.ú. Mokrouše a to vybudování agroturistického areálu/dále jen „AGTA“/ při zemědělské výrobě z návrhu územního plánu obce Mokrouše.

a/ V územním plánu není zohledněn zemědělský význam obce a s tím spojena výstavba v návaznosti na rozvoj obce. Náš projekt – výstavba AGTA na p.č. 1181 spojuje podnikání v zemědělství a podnikání ve vesnické turistice, které bude mít za následek efekt kulturní, finanční a v neposlední řadě vytvoří i pracovní příležitosti. Nelze opomenout význam ekologický, jelikož zemědělská činnost spojená s AGTA bude provozována v režimu ekologického zemědělství. Do současné doby v okolí obce Mokrouše bylo zemědělství praktikováno pouze v režimu konvenčním.

Rozvoj venkova zásadně závisí na vzájemné provázanosti činnosti zemědělců i obcí, jež bude prospěšná především pro obyvatele zde žijící.

b/ Stavební záměr výstavby AGTA byl mimo jiné předběžně schválen a podpořen odborem životního prostředí MMP a to po projednání přímo vedoucí odboru Bc. Dagmar Svobodovou Kaiřerovou v roce 2012 – originál k nahlédnutí na vyžádání. O rozhodnutí vybudovat agroturistický areál přispěl i příslib ministerstva zemědělství a taktéž krajského úřadu o podpoře těchto projektů, byť v rovině morální a administrativní.

c/ Na sousedním pozemku v mém vlastnictví proběhla v souladu s MMP OŽP a LESY ČR, s.p. rozsáhlá rekonstrukce Tymákovského potoka cca v délce 470 m a do stavebního záměru byly vloženy nemalé soukromé finance byť samotnou rekonstrukcí, nebo rozšířením vjezdu a dále nákupem manipulační plochy od krajského úřadu či takovým ohrazením, které je čistě ekologickým materiálem v souladu s prvky, které zapadají svým rázem do přírodní scenérie.

d/ Důvody pro zanesení výstavby AGTA na p.č. 1181 do územního plánu obce Mokrouše jsou reálné a hlavně potřebné a to mnohem více než jakákoli výstavba. Agroturistika v našem podání obci přinese možnost trvalého rozvoje i pro budoucí generace a blahodárny vliv na ekologii v okolí obce.

e/ Vybudování AGTA na p.č. 1181 bude výstavbou řešeno i protipovodňové opatření a jak pevně doufám i ve spolupráci s obcí. Protipovodňové opatření územní plán zcela opomíjí a na nutnost provést opatření jsem já a moje rodina obec upozorňovala, jelikož při povodních vznikají škody na majetku obzvláště na mém pozemku p.č. 1181.

f/ Dalším důvodem pro podání námítky je i ochrana zemědělského půdního fondu, jelikož zemědělská půda, ať již v podobě orné půdy nebo trvalého travního porostu je nedílnou součástí při zemědělské výrobě /chov skotu/ a logickým krokem z mé strany je chránit a s náležitou péčí zemědělské pozemky obhospodařovat, jak již dnes činím.

Proto se domnívám, že výstavbou AGTA podpořím v okolí obce Mokrouše ochranu zemědělského půdního fondu s následným využitím pro zemědělství. Zahrnutím mého stavebního záměru do ÚO obce Mokrouše nemůže být v rozporu s trvalým udržitelným rozvojem, jelikož tento obecní rozvoj logicky podporuje.

g/ Jako posledním důvodem uvádím ochranu a rozvoj hodnot životního prostředí v souladu se současným i budoucím hospodařením v režimu ekologického zemědělství. Hospodařením v tomto režimu budu předávat, a jak doufám i vychovávat zájemce s dětmi, kteří budou návštěvníky AGTA.

Tento areál bude součástí provozu při ekologickém zemědělství především s hlavním zaměřením na chov skotu, chov koz a včelařství.

Moje vize ochrany hodnot životního prostředí by měla zahrnovat tři územní zemědělské celky, které budou rozděleny, ale vzájemně propojeny v souladu s přírodou.

1/ první celek – chov skotu

2/ druhý celek – chov koz

3/ třetí celek – včelařství

Komentář:

O rozvoji zemědělství a samotné historii zemědělské obce Mokrouše toho bylo hodně řečeno, ovšem zůstává pouze u slov, zemědělské pozemky v okolí Mokroušů obhospodařuje pražská společnost, která má základnu 40 km od obce Mokrouše a prakticky nic do rozvoje obce ať v oblasti kulturní ani finanční nepřináší a vzdáleností zcela pomíjí i politiku zaměstnanosti. Můj záměr předpokládá záměr trvale udržitelného rozvoje obce a jejího okolí v návaznosti na turistiku v oblasti sportovního rybolovu, kterou začíná sama obec rozvíjet, turistiky poznávací (život mezi zvířaty) a chovu zvířat na vesnickém statku.

Záměr vybudovat AGTA je myšlenkou celé naší rodiny, která má hluboké kořeny spojené s obcí Mokrouše již několik staletí, kde naši předkové žili, umírali a pracovali jako sedláci – rolníci, získávali patenty v oblasti zemědělství a ocenění ministerstva zemědělství za rozvoj venkova /naposledy např. za 1. republiky/. Dnes se zemědělství spojuje s turistikou, je to moderní způsob hospodaření a u malých hospodářů, jako já, mnohdy jediný způsob jak ekonomicky zvládnout těžké podmínky spojené s fyzicky náročnou prací zemědělců, která by měla pokračovat a rozvíjet se v duchu probíhajících změn venkova. Já a naše rodina chceme pracovat a rozvíjet zemědělskou výrobu v oblasti turistiky a chovu skotu (Salers) včetně drobného zvířectva v EZ režimu tak, aby nedocházelo ke kontaminaci spojené s konvenčním způsobem života včetně konvenční zemědělské činnosti. Pozemek p.č. 1181 k této činnosti přímo vyzývá, proto já a naše rodina jsme již podnikli finanční a pracovní kroky výše sepsané k vybudování agroturistického areálu v režimu eko – bio zemědělství s velkým důrazem na ekologii.

Pokud byl náš původní záměr vyjmut z důvodu náročnosti vybudování infrastruktury na pozemek p.č. 1181 sděluji, že infrastruktura bude vybudována samotným vlastníkem pozemku na svoje náklady a vzhledem k režimu eko – bio napojení na obecní infrastrukturu z mé strany není vyžadováno. Na zpět zařazení p.č. 1181 do návrhu územního plánu obce Mokrouše tak, jak bylo původně plánováno na výstavbu AGTA mi velmi záleží a to především a nejen pro prakticky již mrtvý rozvoj zemědělství v obci a následování předků naší rodiny při zemědělské činnosti.

Myslím, že důvody pro zanesení AGTA na p.č. 1181 do územního plánu obce Mokrouše jsou reálné, hlavně potřebné a to mnohem více než jakákoli jiná výstavba. Agroturistika v našem podání přinese možnost trvalého rozvoje i pro budoucí generace, zcela určitě finanční efekt v podání větší poptávky po službách hostinských, obchodních a sportovně turistických (velká tradice požárního sportu a dobrovolného hasičství, včetně házené Týmákov mistr ČR) a toto vše bude mít za následek zvýšení poptávky v oblasti zaměstnanosti.

Obec Mokrouše by se měla rozrůst chystanou výstavbou, chtěl bych upozornit, aby se nezapomínalo na kořeny a z čeho jsme na vesnicích vzešli a pokusit se, byť v moderním pojetí např. AGTA, nezapomenout odkud jsme a z čeho náš chléb je.

Dále byla přes tento soukromý pozemek p.č. 1181 zakreslena turistická trasa bez předchozího souhlasu majitele a myslím, že trasa vedená přes pastviny, kde jsou na pastvě býci není vhodná. Hrozí zde reálná možnost zavlečení nemocí a kontaminací, nebo hazardování s životem např. cizích zvířat (psi) a následně i lidí. Jak bylo přislíbeno na veřejném jednání i samotným zpracovatelem Ing., aut. Arch. Pavlem Valtrem, toto zakreslení žádáme vymazat.

II./ Údaje z katastru nemovitostí:

Jedná se o p.č. 1181, k.ú. Mokrouše – dle LPIS obhospodaruje moje společnost SKELETON CZ s.r.o.

III./ Příloha:

Katastrální mapa území dotčeného námitkou

IV./ Závěr:

Žádám tímto zastupitelstvo obce a dotčené orgány o zařazení pozemku p.č. 1181 do ÚP pro vybudování AGTA do ÚP obce Mokrouše a zároveň o výmaz zakreslené turistické trasy na pozemku p.č. 1181.

V/a) Části námitky týkající se požadavku na zařazení pozemku p.č. 1181/4 v k.ú. Mokrouše odděleného geometrickým plánem č. 263-87/2014 od pozemku p.č. 1181 v k.ú. Mokrouše do Územního plánu Mokrouše jako zastavitelnou plochu se způsobem využití pro „agroturistický areál /dále jen „AGTA“/ při zemědělské výrobě“ pořizovatel navrhuje vyhovět.

Odůvodnění:

Doporučení pořizovatele výše uvedené námitce vyhovět se opírá o upřesnění a zmenšení zastavitelné plochy se způsobem využití pro agroturistickou farmu.

V návrhu Územního plánu Mokrouše ke společnému jednání byla pod č. 42 navržena zastavitelná plocha se způsobem využití FA – agroturistická farma. Na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje odboru životního prostředí s navrženými záborů ZPF proběhlo dne 6.11.2013 jednání, při kterém bylo mimo jiné dohodnuto vpuštění zastavitelné plochy se způsobem využití FA – agroturistická farma v dokumentaci pro řízení o Územním plánu Mokrouše (jednalo se o značně rozsáhlé území, nebyla upřesněna plocha pro FA). V zákonné lhůtě podal stěžovatel k řízení o Územním plánu Mokrouše u pořizovatele výše uvedenou námitku požadující opětné znovu zařazení této plochy do územního plánu. Vzhledem k tomu, že se v této námitce konkrétně v bodu I/b/ odkazoval na předběžné schválení záměru realizovat na pozemku p.č. 1181 v k.ú. Mokrouše agroturistický areál od Magistrátu města Plzně odboru životního prostředí (dále jen MMP OŽP) a dále na příslib Ministerstva zemědělství ČR (dále jen MZe) a Krajského úřadu Plzeňského kraje (dále jen KÚPK) a uvedené podklady v rámci námitky nedoložil, vyzval jej pořizovatel dne 7.4.2014 pod č.j.: MMP/075356/14 k předložení uvedených podkladů s lhůtou do 18.4.2014. Stěžovatel ve stanovená lhůtě předložil sdělení MMP OŽP ze dne

22.8.2012, ve kterém jsou uvedeny základní podmínky, za kterých je možno výše uvedený záměr realizovat. V případě MZe a KÚPK se pořizovatel neopíral o konkrétní sdělení, ale o obecné dokumenty. Dále stěžovatel sdělil, že na základě jednání se ZO Mokrouše ze dne 1.4.2014, došlo k upřesnění a zmenšení zastavitelné plochy se způsobem využití pro agroturistickou farmu a jako důkaz předložil zpracovaný geometrickým plánem(dále jen GP) č. 263-87/2014.

Na základě výše uvedených skutečností dospěl pořizovatel k přesvědčení, že při odpovědném stanovení regulace v rámci řešeného území je záměr na umístění zastavitelné plochy způsobem využití FA – agroturistická farma na části pozemku p.č. 1181 v k.ú. Mokrouše odděleného geometrickým plánem č. 263-87/2014 (pozemek p.č. 1181/4 v k.ú. Mokrouše) možný.

V/b) Části námitky týkající se vypuštění navrhované turistické trasy přes pozemek p.č. 1181 v k.ú. Mokrouše pořizovatel navrhuje nevyhovět.

Odůvodnění:

Doporučení pořizovatele výše uvedené námitce nevyhovět se opírá o princip fungování agroturistiky. Agroturistika je způsob trávení volného času, jde o turistiku v typických venkovských podmínkách, někdy i spojenou s dobrovolnou prací v zemědělství na venkově. Smyslem je poznávání života zemědělců a venkova, blízký kontakt se zvířaty, zemědělskými plodinami apod. V textu námitky se stěžovatel touto problematikou zabývá, a to konkrétně hlavně v bodu I/g/ textu. Zde je mimo jiné uvedeno: „Hospodařením v tomto režimu (ochrana a rozvoj hodnot životního prostředí v souladu se současným i budoucím hospodařením v režimu ekologického zemědělství – *uvedeno v předešlém textu*) budu předávat, a jak doufám i vychovávat zájemce s dětmi, kteří budou návštěvníky AGTA. Tento areál bude součástí provozu při ekologickém zemědělství především s hlavním zaměřením na chov skotu, chov koz a včelařství.“

Jedním z předpokladů správného fungování spojení lidí s poznáváním přírody v rámci agroturistiky je zajištění možnosti pohybu v krajině. K tomu mimo jiné slouží i turistické trasy a cyklotrasy. Z výše uvedených důvodů pořizovatel doporučuje navrhovanou turistickou trasu umístěnou na hranici pozemku p.č. 1181 v k.ú. Mokrouše v Územním plánu Mokrouše ponechat.

f) Vypořádání připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)

K návrhu ÚP Mokrouše nebyly podány žádné připomínky.

POUČENÍ

Proti územnímu plánu Mokrouše vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. - správní řád).

ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

místostarosta obce

starosta obce