

Změna č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy

Textová část

návrh pro veřejné projednání dle § 55b

Ing. arch. Milan Salaba

a

ARCHUM architekti, s.r.o.

červenec 2022

Objednatel **Město Mníšek pod Brdy**, Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy
Určený zastupitel Mgr. Magdalena Davis, Ph.D., starostka města

Pořizovatel **Městský úřad Mníšek pod Brdy**
Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy
prostřednictvím výkonného pořizovatele Ing. arch. Zdeněk Kindl, Pravonín 167, 257 09 Pravonín

Zhotovitel **Ing. arch. Milan Salaba**, autorizovaný architekt, č. aut. 1467 ČKA
Štefánikova 52, 150 00 Praha 5

ve spolupráci s **Archum architekti, s.r.o.**
Oldřichova 55, 128 00 Praha 2

Řešitelský tým

Urbanismus, koordinace Ing. arch. Milan Salaba, č. aut. 1467 v ČKA
Ing. arch. Helena Stejskalová, č. aut. 4099 v ČKA
Zábory půdního fondu Ing. Vlastimil Peterka
GIS, Grafické výstupy Ing. arch. Helena Stejskalová

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - Změna č. 1 ÚP Mníšek pod brdy

Správní orgán, který změnu vydal: Zastupitelstvo města Mníšek pod Brdy

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Městský úřad Mníšek pod Brdy
Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Mgr. Magdalena Davis, Ph.D.

Razítko a podpis:

Obsah

A Výrok změny územního plánu	5
B Grafická část změny územního plánu	14
C Odůvodnění změny územního plánu	15
C.1. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy	15
C.2. Soulad návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	15
C.2.1. Soulad s politikou územního rozvoje	15
C.2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	16
C.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	16
C.4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	16
C.5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	17
C.6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	17
C.7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)	18
C.8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	18
C.9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	18
C.10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce	18
C.10.1. Vymezení zastavěného území	18
C.10.2. Urbanistické řešení	19
C.11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	31
C.12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem	31
C.12.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	31
C.12.2. Vyhodnocení souladu s dalším postupem	31
C.13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	31
C.14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	31

C.15.	Vyhodnocení připomínek a stanovisek	37
C.15.1.	Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu dle § 52 odst. 1 (v rámci veřejného projednání)..	37
C.15.2.	Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona (při veřejném projednání)	37
C.16.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....	37
D	Grafická část odůvodnění změny územního plánu	38
Přílohy:	38

A Výrok změny územního plánu

Změna č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy je vypracována nad Územním plánem Mníšek pod Brdy, který nabyt účinnosti dne 2. 1. 2020.

Návrh změny územního plánu je zpracován podle § 55 odst. 6 stavebního zákona v rozsahu měněných částí takto:

V kapitole „A.1 Vymezení zastavěného území“

Za první větu se vkládá věta v následujícím znění: „Zastavěné území je aktualizováno změnou č. 1 ke dni 3. 1. 2022.“

V kapitole „A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K)“

V Tabulce 1 Navržené zastavitelné plochy se v řádku u plochy Z46 v posledním sloupci mění podmínka z „ÚS“ (územní studie) na „RP“ (regulační plán).

V této tabulce se v řádku u plochy Z80 v posledním sloupci ruší podmínka „DOP“ (dohoda o parcelaci) a ruší podmínka „ETAP“ (etapizace).

Na konec této tabulky se vkládají následující řádky:

Z118	DS1	pěší cesta	0,18	
Z119	OV3	občanská vybavenost	3,24	PP, RP
Z120	BI, DS	úprava komunikací a regulace	0,13	
Z121	DS2	dočasně přípustná komerce	0,66	PP
Z122	BI, DS, ZV	nové RD, veřejná zeleň	1,91	PP
Z123	TI	rozšíření ČOV	0,16	
Z124	OM	rozšíření plochy pro komerci	0,27	

Celkový součet rozlohy všech ploch v této tabulce se upravuje na „142,72“.

V Tabulce 2 Navržené plochy přestavby se v řádku u plochy P16 ve druhém sloupci vypouští text „OV“ a ve třetím sloupci se nahrazuje text „občanská vybavenost, např. ZUŠ, DDM, klubovna, apod.“ za text „veřejná zeleň“.

V této tabulce se v řádku u plochy P17 ve druhém sloupci vypouští text „OV“ a ve třetím sloupci se nahrazuje text „občanská vybavenost, např. ZUŠ, DDM, klubovna, apod.“ za text „veřejná zeleň“.

Na konec této tabulky se vkládají následující řádky:

P38	DS	posunutí komunikace	0,13	
P39	OV	občanská vybavenost	0,17	
P40	DS	komunikace	0,07	

Celkový součet rozlohy všech ploch v této tabulce se upravuje na „14,98“.

V Tabulce 3 Navržené plochy změn v krajině se na konec vkládají následující řádky:

K30	ZO	ochranná zeleň, údolní niva	0,66	
K31	DS3, NP, NL	cyklostezka v tělese bývalé vlečky	2,00	

Celkový součet rozlohy všech ploch v této tabulce se upravuje na „65,76“.

V kapitole „A.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“

Ve čtvrtém odstavci ve výčtu ploch se na pátém řádku za označení P08 vkládá text „+Z126“.

Na 13. a 14. řádku tohoto odstavce se vypouští text

„P16 Mníšek p. Brdy – OV, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 7220
P17 Mníšek p. Brdy – OV, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 7220“

Na 93. řádku se za označení Z91 vkládá text „+Z121“.

Na posledním řádku se za označení Z117 vkládá text „+Z124“.

Na konec tohoto odstavce se vkládá text:

„Z119 Mníšek p. Brdy – vzhledem k vyšším nárokům bude napojení navrženo v regulačním plánu
Z125 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PZ2087“.

V kapitole „A.4.3 Dopravní infrastruktura“

Za druhý odstavec se vkládá text: „V území je vymezen Koridor pro modernizaci D4 včetně vymezení ploch pro přestavbu MÚK Řitka dle technické studie "D4 modernizace, úsek MÚK Zbraslav-jih – MÚK Řitka" (Sagasta s.r.o., 08/2020).“.

Před předposlední odstavce se vkládá text: „V rozvojových plochách, kde je podmínka zpracování regulačního plánu nebo územní studie, bude vymezení komunikací řešeno v těchto navazujících dokumentacích.“.

V kapitole „A.4.4 Občanské vybavení, veřejný prostor“

V odstavci „Občanské vybavení – nekomerční“ se na konci prvního řádku nahrazuje počet nových ploch z „21“ na „22“.

V kapitole „A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“

Ve čtvrtém odstavci se ve výčtu ploch rekreace vypouští odrážka s textem „RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru“.

V kapitole „A.6.1. Použité pojmy“

V devátém odstavci se na konec vkládá text: „V případě, že je nejvyšší možná výška zástavby uvedena v metrech i v podlažích, je nutno splnit obě podmínky. Tedy např. pro "1+P, 8,5m" je možné navrhnout zástavbu nejvýše o 1 nadzemním podlaží s podkrovím s maximální výškou nepřesahující 8,5 m.“.

Za patnáctý odstavec se vkládá text „**podkroví** – přístupný vnitřní prostor určený k účelovému využití, který se nachází nad posledním nadzemním podlažím převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha se sklonem v rozmezí 10-60%), v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,9 m od úrovně podlahy;“.

Z šestnáctý odstavec se vkládá text: „**parcela** – pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem;“.

V kapitole „A.6.2. Podrobnější podmínky k některým rozvojovým plochám“

Ve čtvrtém odstavci se text „nelze zastavitelné pozemky do vzdálenosti 20 m od okraje lesa využít“ upravuje na „nelze pozemky v zastavitelných plochách do vzdálenosti 20 m od okraje lesa využít“.

Za pátý odstavec se vkládá text: „Pro všechny rodinné domy platí, že mohou mít maximálně 2 bytové jednotky (viz kapitola Prostorová regulace).“.

Doporučuje se náhradní výsadba na vhodných pozemcích ve vlastnictví města nebo dalších vlastníků. Z hlediska druhové skladby dřevin pro výsadby upřednostňovat původní (autochtonní) druhy dřevin, v prvcích ÚSES je pak využívat výhradně.

Dosadba stávajících a výsadba nových alejí podél komunikací v rámci celého řešeného území.“

Vypouští se jedenáctý odstavec ve znění: „**P16, P17** – zpracování dendrologického posudku/studie vlivu staveb na památnou alej; trasu vodovodu je nutné respektovat případně navrhnout jeho přeložku; nadzemní elektrické vedení bude zakabelováno“ a vkládá se text: „**P38** – Zajistit odpovídající průtočný profilu na Bojovském potoce s ohledem na protipovodňovou ochranu. Zajistit provádění prací ve vodním toku a jeho bezprostřední blízkosti s vyloučením možnosti úniku závadných látek do vodního toku.“

Na konec odstavce plochy Z30 se vkládá text: „Stavbu doplnit vhodnou výsadbou za účelem jejího začlenění do krajiny (severovýchodní část). Odvádění dešťových vod řešit s ohledem na vhodnost jejich zadržování za účelem dalšího využití jako vody užitkové, případně zvýšení vsaku v bezprostředním okolí nebo řízeného odtoku.

Na konec výčtu jednotlivých ploch se vkládá text:

„**Z119** - bude zachována stávající hodnotná alej podél Řevnické ulice. Řevnická ulice bude zrekonstruovaná po celé délce od plochy Z119 až k ulici Pražská včetně nového přemostění Bojovského potoka (plocha Z33 resp. P38). Další podmínky stanovuje regulační plán.

Z121 – bude respektován stávající vodovodní řad.

Z122 - nejprve bude zrealizována příjezdová komunikace až do napojení na silnici II/116, tedy včetně ploch P28 a Z56, a to v parametrech dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., tedy o šířce veřejného prostranství min. 8 m. Ze severní strany plochy přiléhající k cestě bude doplněn pás zeleně pro lepší zapojení nově vzniklé plochy bydlení do krajiny (např. alej).

K30 - Volbu druhové skladby přizpůsobit místním podmínkám (autochtonní druhy).“

Před první odstavce podkapitoly „Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití“, se vkládá text: „Pro plochy v "Koridoru pro modernizaci D4" platí, že je zde možné umístit dopravní stavby související s modernizací dálnice D4 a další vyvolané stavby. Koridor je vymezen překryvnou vrstvou přes plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky pro tento koridor jsou plochám s RZV nadřazené.“

V devátém odstavci této podkapitoly se mění slovo „pozemky“ na „plochy“.

V regulativech ploch „BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“ se na konec přidává text: „**BI5** – v ploše se navíc připouští využití ploch „OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura“ ‘.

Vypouští se text regulativů ploch RN ve znění:

„RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru

a) hlavní využití

- plochy nezastavěného území sloužící sportu a rekreaci v přírodě (travnaté louky, plochy pro zimní lyžování, veřejná tábořiště apod.), pouze však nezpevněné nebo propustné plochy

b) přípustné využití

- stavby - pouze do 16 m² podlažní plochy a 3,5 m výšky umístěná u okraje plochy při komunikaci, nenarušující přírodní ráz plochy, sloužící jako zázemí (klubovna, hygienické zařízení apod.) - maximálně jedna v každé ploše RN
- vodní plochy – přírodní koupaliště
- hřiště přírodního charakteru (nezpevněné plochy)
- dětská hřiště
- kynologická cvičiště
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- související technická infrastruktura
- hygienické zázemí (WC, sprchy)
- revitalizace vodního toku, protipovodňová, retenční a protierozní opatření, opatření pro zvýšení ekologické stability a biodiverzity apod.

c) nepřipustné využití

- zpevněné plochy

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.“

V regulativech ploch „PV – veřejná prostranství“ se poslední odstavec upravuje na následující znění: „**PV1 (předzámčí)** - povolují se i drobné stavby pro občanské vybavení (kulturní, společenské) typu kiosky, altán, veřejné WC apod., o maximální výšce 3 m, maximální koeficient takto zastavěných ploch je 0,2“.

V regulativech ploch „DS – dopravní infrastruktura – silniční“ se na konec přidává text:

„**DS2** – podmíněně přípustné využití – dočasné stavby pro komerci, drobnou výrobu, administrativu a sklady, parkování – za podmínky úplného odstranění staveb při aktuálnosti záměru Z31 (řešení nového napojení města na D4)

DS3 - je možné pouze využití pro cyklostezku nebo cyklotrasu a doprovodnou zeleň“.

V regulativech ploch „NS – plochy smíšené nezastavěného území“ se na konec přidává text:

„**NS1**

a) hlavní využití

• plochy nezastavěného území sloužící sportu a rekreaci v přírodě (travnaté louky, plochy pro zimní lyžování, veřejná tábořiště apod.), pouze však nezpevněné nebo propustné plochy

b) přípustné využití

• stavby - pouze do 16 m² podlažní plochy a 3,5 m výšky umístěná u okraje plochy při komunikaci, nenarušující přírodní ráz plochy, sloužící jako zázemí (klubovna, hygienické zařízení apod.) - maximálně jedna v každé ploše RN

• vodní plochy – přírodní koupaliště

• hřiště přírodního charakteru (nezpevněné plochy)

• dětská hřiště

• kynologická cvičiště

• veřejná prostranství

• veřejná zeleň, dětská hřiště

• související technická infrastruktura

• hygienické zázemí (WC, sprchy)

• revitalizace vodního toku, protipovodňová, retenční a protierozní opatření, opatření pro zvýšení ekologické stability a biodiverzity apod.

c) nepřipustné využití

• Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.“

V kapitole „A.6.3. Podmínky prostorového uspořádání ploch“

Za osmý odstavec se vkládá text:

„**Rodinné domy 5**

- samostatně stojící domy do 2 bytových jednotek
- koeficient zastavěných ploch max. 0,25
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,25
- minimální velikost parcely je 1500 m²

Soubor samostatně stojících objektů

- samostatně stojící domy
 - v případě rezidenční části do 7 bytových jednotek a do 300 m²,
 - v případě společného využití je maximální půdorysná velikost objektu 500 m², v celé ploše Z119 je možné umístit nejvýše jednu takovouto stavbu
- koeficient zastavěných ploch max. 0,25
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,25“.

Třináctý odstavec „Průmyslová výstavba“ se upravuje na následující znění:

Průmyslová výstavba

- koeficient zastavěných ploch max. 0,5 (vč. staveb se zelení na střeše nebo fasádě)
 - koeficient zeleně min 0,2; do koeficientu zeleně je možné započítat zeleň na rostlém terénu, na střechách a na fasádách, a to následujícím způsobem:
 - v nových rozvojových plochách Z90, Z92 a Z93 musí zeleň na rostlém terénu tvořit alespoň polovinu započítatelné plochy zeleně
 - v ostatních plochách (zastavěném území) je možné koeficient zeleně splnit libovolně z následujících možností
 - zeleň na rostlém terénu se započítává ze 100 %
 - zeleň na střechách – vegetační souvrství min 0,05 m se započítává z 15 % (tedy např. 100 m² střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 15 m² zeleně)
 - zeleň na střechách – vegetační souvrství min. 0,3 m se započítává ze 30 % (tedy např. 100 m² střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 30 m² zeleně)
 - zeleň na střechách – vegetační souvrství min. 0,9 m se započítává ze 60 % (tedy např. 100 m² střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 60 m² zeleně)
 - zeleň na fasádě – každý jasně definovaný metr čtverečný svislé konstrukce stavebně připravené k ozelenění/popnutí s dostatečně zajištěnou závlahou se započítává z 5 % (tedy např. 100 m² zeleně na fasádě bude započteno jako 5 m² zeleně), přičemž výsadba musí být dodána v dostatečné vzrostlosti a doporučuje se tam, kde je to možné, výsadbu umístit do rostlého terénu
- vše za podmínky, že zeleň bude na těchto stavbách udržována, případně obnovována
- koeficient zpevněných ploch max. 0,3

Za čtrnáctý odstavec se vkládá text:

„Zeleň

- koeficienty se nestanovují“.

Za osmnáctý odstavec se vkládá text:

„Dále je pro výšku určenou nadzemními podlažními závazná také výška v metrech, a to:

- pro 1NP platí maximální výška zástavby 5 m,
- pro 1+P platí maximální výška zástavby 8,5 m,
- pro 2NP platí maximální výška zástavby 8,5 m,
- pro 2+P platí maximální výška zástavby 12 m,
- pro 3NP platí maximální výška zástavby 12 m,
- pro 3+P platí maximální výška zástavby 15,5 m,
- pro 4NP platí maximální výška zástavby 19 m.

Vše je uvedeno ve výkresu prostorové regulace.“

Na konec 20. odstavce se za text „jako součást návrhové plochy“ vkládá text „a ve výkresu prostorové regulace plochou v kategorii Zeleň“.

V předposledním odstavci se vypouští druhá odrážka ve znění: „nebo začínají nebo ukončují hranice souvislé zástavby a veřejných prostor“, za čtvrtou odrážku s textem „nebo tvoří významná nároží veřejných prostor“ se vkládá text „, tedy nachází se na rozhraní dvou veřejných prostranství odlišného charakteru (např. dvou ulic nebo ulice a náměstí)“ a na konec odstavce s vkládá text „, maximálně však o 4 m od nejvyššího místa střešní konstrukce sousední stavby“.

V kapitole A.7 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

V „Tabulce 5 Veřejně prospěšné stavby – vyvlastnění“ se za osmý řádek vkládá další řádek ve znění:

„VD6	dopravní infrastruktura	koridor pro modernizaci D4“
------	-------------------------	-----------------------------

V kapitole A.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V první větě se vypouští „R2“ a „R7“.

Vypouští se druhý odstavec ve znění:

„územní rezerva R2

Plocha se stávajícím využitím „NZ - plochy zemědělské“ je vymezena jako rezerva pro bydlení v rodinných domech. Plocha bude přístupná ze stávajících komunikací a z komunikací v sousedících s plochou R2. V ploše nebudou slepé komunikace, bude umožněn průjezd plochou ve směru sever-jih.“

Vypouští se šestý odstavec ve znění:

územní rezerva R7

Plocha se stávajícím využitím „NZ - plochy zemědělské“ je vymezena jako rezerva pro občanské vybavení (obecně – jako dominantní využití). Plocha bude následně prověřena z hlediska potřeb města, vhodného umístění a návaznosti na okolní území. Na případnou zástavbu na této ploše budou kladeny požadavky na architektonicko-urbanistické řešení.“

V kapitole A.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Vypouští se text: „V ploše Z80 je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci. Dohoda o parcelaci navrhne takové řešení nových pozemků, aby šířka veřejného prostranství, jehož součástí jsou navržené pozemní komunikace, měly šířku minimálně 8 m a minimální velikosti parcel pro rodinné domy byly větší než 700 m². Trasování komunikací zůstane nezměněno.“ a nahrazuje se textem: „Nejsou navrženy žádné plochy s podmínkou dohody o parcelaci.“

V kapitole A.12 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

V části „**Územní studie – plocha Z90 (průmyslová zóna)**“ se za větu „Bude respektována výšková hladina navazující zástavby.“ vkládá text: „Podstatné je rozvržení hmot jednotlivých objektů a jejich výšky a zakomponování do terénu, pohledové vazby. Je vhodné pracovat s prověřením terénních úprav (např. odstupňování terénu, zahloubení atp.). Cílem by mělo být kvalitní urbanisticko-architektonické řešení celé lokality, založené zejména na prověření hmotového řešení, pohledových vazeb s okolím, pohledů na lokalitu z významných míst města (Skalka).“

V části „**Územní studie – plocha P19 (koupaliště/bazén/sportoviště)**“ se ve větě „Plocha je navržena pro „BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“, „OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“ a „DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční.“ vypouští text „BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské“, a dále se vypouští poslední věta ve znění „V části plochy, která je navržena pro obytnou zástavbu, budou umístěny řadové či rodinné domy stejného charakteru, jako jsou již realizovány v sousední ploše.“

V kapitole A.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, 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

První odstavec se upravuje na následující znění: „Jsou navrženy čtyři plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Jedná se o plochu Předzámčí, označenou X1, Štítek (X6), Kytínská (Z46) a pod Sequensem (Z119). Pro plochu Předzámčí se bude jednat o regulační plán z podnětu, v případě Štítka, pod Sequensem a Kytínská půjde o regulační plány na žádost – u nichž je rovněž stanoven požadavek na plánovací smlouvu.“

V kapitole A.13.2. Zadání regulačního plánu Štítek (X6)

V poslední větě prvního odstavce se vypouští „jihu a“.

V kapitole A.13.3. Zadání regulačního plánu Kytínská (Z46)

V prvním odstavci se v poslední větě vypouští „je“.

Za kapitolu A.13.3 se vkládá nová kapitola s názvem „A.13.4 Zadání regulačního plánu pod Sequensem (Z119)“

Nová kapitola A.13.4 obsahuje text v tomto znění:

„Regulační plán bude pořizován „na žádost“ v souladu s ustanoveními § 66 až § 69 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Vymezení řešeného území

Území vymezené pro regulační plán je v grafické části územního plánu označeno jako návrhová plocha Z119. Jedná se o část pozemku parc. č. 1939/5 v k. ú. Mníšek pod Brdy. Vymezené území má velikost 3,25 ha. Ze západu je území vymezeno Řevnickou ulicí, ze severu stávající cestou a z jihu stávající zahradou. Plocha je vymezená pod označením Z119. Řešené území bude v nezbytném rozsahu rozšířeno tak, aby byly vyřešeny a dokumentovány vazby na ulici Řevnickou, na rozvojové území Ve Štítku na východní straně a na rozvojovou plochu Z112 na severní straně od plochy Z119, se zachováním funkčního a prostorového uspořádání navazujícího území dle platného územního plánu.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Bude navrženo občanské vybavení se zaměřením na sociální a zdravotní péči pro seniory dle regulativů OV3. Regulační plán beze zbytku rozdělí řešené území na jednotlivé stavební pozemky, pozemky veřejných prostranství včetně komunikací a pozemky ostatní. Bude navrženo podrobnější plošné uspořádání pozemků veřejných prostranství, včetně oddělení ploch pro komunikace pro automobilovou dopravu, pěší, veřejnou zeleň apod. Regulační plán stanoví dopravní napojení plochy a napojení na sítě technické infrastruktury.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem. Podmínky prostorového uspořádání je možné v regulačním plánu zpřesnit směrem ke ztísnění požadavků. Regulační plán stanoví další podmínky prostorového uspořádání, odpovídající podrobnosti a nástrojům regulačního plánu a dokumentace pro územní rozhodnutí v případech, pro které bude územní rozhodnutí nahrazovat.

Z hlediska prostorové regulace se stanovuje maximální výška zástavby (přesné vymezení je ve výkresu prostorové regulace územního plánu): v jihozápadní části řešeného území je možná výška zástavby 2NP+P, v ostatní části areálu je vzhledem ke stoupajícímu terénu, výšce okolní zástavby a přechodu do krajiny možná maximální výška 1NP+P. Typ zástavby je stanoven na „Soubor samostatně stojících objektů“ s regulativy uvedenými v kapitole Prostorová regulace. V případě stavby (staveb) pro centrální vybavenost respektovat měřítko okolní zástavby (obecně je vhodné kompaktnější zástavbu směřovat do části u Řevnické ulice a rozvolněnou směrem do krajiny). Regulační plán stanoví vhodnou prostorovou regulaci, která zajistí udržení příznivého měřítka vzhledem k okolní zástavbě. Budou přesně stanoveny (včetně okótování) uliční a stavební čáry pevné nebo nepřekročitelné, závazné pro umístování staveb. Regulační plán v rozsahu náhrady územních rozhodnutí určí hmotu (vnější obrysy) hlavních staveb, včetně stanovení možných tvarů a sklonů střech. Dále bude podle potřeby stanoveno barevné a materiálové řešení jednotlivých staveb. Podle potřeby bude též stanovena regulace zelených střech a zelených fasád a výšky a materiály případného oplocení stavebních pozemků. Navrhnout vhodné řešení omezeného vsaku v důsledku nových zpevněných nepropustných nebo omezeně propustných ploch a zvýšeného odtoku vody z plochy opatřeními směřujícími ke zpomalení odtoku vody, soustředěnému shromažďování srážkových vod a jejich řízenému odtoku, případně zasakování.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Je nutné respektovat charakter okolní zástavby a cenné krajinné zázemí. Jedná se o území v blízkosti přírodního parku Hřebený a umístění na okraji zastavěného území, zástavba by tedy měla mít drobnější měřítko a vhodný přechod do krajiny.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejné prostranství, zeleň. Minimální požadovaná velikost veřejného prostranství, které nezahrnuje pozemní komunikace, ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., je 2215 m² (výměra plochy Z119 je 3,3 ha, výměra plochy Z112 je 1,13 ha, dohromady 4,43 ha). Tímto bude v rámci plochy Z119 splněn též podíl povinné výměry veřejných prostranství z plochy Z112, neboť se předpokládá, že obě plochy budou tvořit jeden funkční celek. Toto veřejné prostranství bude přístupné pro veřejnost, nikoli jen pro klienty domova pro seniory.

Dále je vhodné řešit přechod zástavby do volné krajiny. Proto bude z jihovýchodní strany navržen pás zeleně o šířce min. 10 m, s kompaktní výškově diferencovanou výsadbou dřevin místní proveniencí (dřeviny keřového i stromového vzrůstu), s cílem zapojit celý areál lépe do okolní krajiny (se zohledněním všech funkcí zeleně v krajině). Rozsah tohoto prvku upřesní regulační plán. Jde jednak o oddělení orné půdy s intenzivním hospodařením (prach, hluk apod.) od zahrad, dále pak o vhodný vizuální přechod mezi zástavbou a krajinou. Součástí zeleného pásu může být např. i nebezpečná cesta.

Doprava. Příjezd do lokality je možné řešit příjezdem z komunikace ze severní strany (na pozemku parc. č. 2916/5), kterou je v tomto případě nutné zkapacitnit, anebo i v novém místě – vybudování nového sjezdu z Řevnické ulice. Vzhledem k předpokládanému navýšení dopravy je podmínkou rozšíření Řevnické ulice na vozovku o šíři min. 5 m a dále vybudování chodníku alespoň po jedné straně. Řevnická ulice bude zrekonstruovaná po celé délce od plochy Z119 až k ulici Pražská včetně nového přemostění Bojovského potoka (plocha Z33 resp. P38). Bude zachována stávající hodnotná alej podél Řevnické ulice. Dostatečná kapacita a parametry příjezdové komunikace jsou podmínkou pro zahájení výstavby v ploše Z119 viz též kap. A.6.2. územního plánu). Regulační plán bude respektovat podmínky pro dopravní napojení stávající okolní zástavby a rozvoj navazujících území, zejména plochy Z112 a ploch Ve Štítku, v souladu s platným územním plánem..

Důležité je zachování průchodu pro pěší směrem do krajiny, např. po zmíněné komunikaci na pozemku 2916/5.

Technická infrastruktura. Bude navrženo napojení lokality na technickou infrastrukturu a v podrobnosti dokumentace pro územní řízení veřejné části všech potřebných sítí technické infrastruktury v rámci řešeného území Regulační plán bude obsahovat výpočet nároků na sítě technické infrastruktury (el. energie, zásobování vodou, odkanalizování) a porovnání se stávajícími kapacitami – dostatečná kapacita zdrojů a sítí TI je podmínkou pro výstavbu. Konkrétně bude regulační plán obsahovat:

- bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22 kV) v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikační navrženy v kabelovém (podzemním) vedení bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon,
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí,
- bude stanovena koncepce likvidace dešťových vod v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržovaných dešťových vod např. pro zalévání bude preferována.

Plochou prochází dálkový vodovodní přívaděč (severozápadním cípem plochy a dále po jejím západním a jižním okraji). Vodovod bude buď respektován nebo bude navrženo jeho přeložení.

Regulační plán bude respektovat podmínky pro napojení stávající okolní zástavby na technickou infrastrukturu a rozvoj navazujících území, zejména plochy Z112 a ploch Ve Štítku, v souladu s platným územním plánem.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nejsou požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb.

Požadavky na asanace

Nestanovují se.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například 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)

Další požadavky se nestanovují, v území se nenachází žádné další limitní jevy.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán bude nahrazovat územní rozhodnutí na dělení a scelování pozemků, na umístění hlavních staveb pro bydlení a občanské vybavení na stavebních pozemcích, na umístění staveb veřejných komunikací a veřejných částí všech potřebných sítí technické infrastruktury.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít mezi městem Mníšek pod Brdy a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové infrastruktury a nezbytných změn stávající veřejné infrastruktury. Plánovací smlouva bude svým obsahem odpovídat příloze č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

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

Regulační plán na žádost bude uspořádán důsledně dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V rozsahu, v jakém bude regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí, bude mít podrobnost a měřítko odpovídající dokumentaci pro územní rozhodnutí.

Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována ve formátu Microsoft Word *.doc nebo *.docx, tabulky ve formátu *.xls nebo *.xlsx, celá textová zpráva bude předána ve formátu *.pdf.

Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK ve formátu *.shp nebo *.dgn nebo *.dwg a bude odevzdána zároveň ve formátu *.pdf.

Regulační plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:

- návrh regulačního plánu pro potřeby řízení o regulačním plánu dle § 67 stavebního zákona – 2 x
- regulační plán pro vydání dle § 69 stavebního zákona – 4x.

V kapitole A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Vypouští se druhá odrážka ve znění:

- „v ploše Z80 bude nejprve vybudována komunikace a využita (tj. vydáno stavební povolení/souhlas/ohlášení na RD) alespoň z 80% na část plochy 1A, poté bude možné zastavět zbylou část plochy Z80 (etapa 1B). Viz následující schéma“ a vypouští se též Obrázek 8 Schéma etapizace.

B Grafická část změny územního plánu

Grafická část změny územního plánu obsahuje následující výkresy (názvy i zpracování výkresové části Změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy rámcově odpovídají ÚP Mníšek pod Brdy):

01 – Výkres základního členění území 1 : 5 000

02 – Hlavní výkres 1 : 5 000

03 – Hlavní výkres – prostorová regulace 1 : 5 000

04 – Veřejně prospěšné stavby 1 : 5 000

C Odůvodnění změny územního plánu

C.1. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy

Na základě požadavku Městského úřadu Mníšek pod Brdy vydal Krajský úřad Středočeského kraje dne 24.11.2021 pod č. j. 133678/2021/KUSK stanoviska k navrhovanému obsahu Změny č. 1 územního plánu (ÚP) Mníšek pod Brdy, pořizované ve zkráceném postupu. V těchto stanoviscích krajský úřad:

- a) konstatoval, že lze vyloučit významný vliv návrhů na změnu č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanovených příslušnými vládními nařízeními, tj. území soustavy Natura 2000, která jsou v kompetenci krajského úřadu;
- b) požaduje v následujících etapách pořizování Změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA), včetně návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci.

Zastupitelstvo města Mníšek pod Brdy na svém zasedání dne 26. 1. 2022:

- 1) **rozhodlo o pořízení** změny č. 1 územního plánu (ÚP) Mníšek pod Brdy **zkráceným postupem** a o jejím **obsahu**. Obsah změny ÚP tvoří přílohu č. 1 usnesení (celkem 26 lokalit). Změna č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy může podle potřeby obsahovat **prvky regulačního plánu** ve smyslu ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona – např. pro regulace týkající se uplatnění zelených střech a fasád;
- 2) **rozhodlo o nezařazení** návrhů na změnu územního plánu, uvedených v příloze č. 2 usnesení (celkem 6 lokalit) do obsahu změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy;
- 3) **rozhodlo** o tom, že **pořizovatelem** změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy bude dle § 6 odst. 2 stavebního zákona Městský úřad Mníšek pod Brdy, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 odst. 1 stavebního zákona prostřednictvím fyzické osoby s příslušným oprávněním;
- 4) **rozhodlo** o tom, že **náklady** na zpracování změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy včetně vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území budou hrazeny z rozpočtu města;
- 5) **pověřilo** starostku města výběrem a uzavřením příslušné smlouvy s kvalifikovaným **zpracovatelem** změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy a s **kvalifikovanou osobou pořizovatele** této změny ÚP.

Zpracovatelem změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy se na základě předložené nabídky a smlouvy o dílo stal **Ing. arch. Milan Salaba** se sídlem Štefánikova 52, 150 00 Praha 5; IČ: 40663264, DIČ: CZ5906210079. Dílo bude provedeno ve spolupráci s **Ing. arch. Helenou Stejskalovou** a dalšími spolupracovníky a specialisty.

Kvalifikovanou osobou pořizovatele změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy se na základě předložené nabídky a smlouvy o dílo stal **Ing. arch. Zdeněk Kindl** se sídlem Pravonín 167, 257 09 Pravonín; IČ: 42548250, DIČ: CZ6005090421.

Další postup bude doplněn v následující fázi pořizování územního plánu.

C.2. Soulad návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

C.2.1. Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh změny je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 schválenou usnesením Vlády České republiky dne 15. dubna 2015 pod usnesením č. 276, respektive dne 30. 9. 2019 usnesením č. 629 a 630 a nově aktualizací č. 5 schválenou 17. srpna 2021 pod usnesením č. 833.

Řešené území je dle PÚR zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. Řešeného území se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast, ani zde není navržen koridor či plocha dopravní nebo technické infrastruktury.

Řešení navržená změnou územního plánu a aktualizace zastavěného území nejsou v rozporu s republikovými prioritami územního plánování.

C.2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

ZÚR Středočeského kraje

Návrh změny územního plánu není v rozporu s platným zněním ZÚR Středočeského kraje po druhé aktualizaci, která byla schválena rozhodnutím zastupitelstva Středočeského Kraje a nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018 a rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 54 A 68/2019 – 123 ze dne 24. 6. 2020.

Na území města Mníšek pod Brdy se nenacházejí žádné návrhové plochy a koridory nadmístního významu, vymezené v ZÚR Středočeského kraje. Územím neprochází ani stávající (stabilizované) trasy dopravní infrastruktury nadmístního významu.

Město Mníšek pod Brdy se nachází ve zpřesněné rozvojové oblasti OB1 Praha. Dle čl. 11 zásad písm. i) je sledována priorita týkající se rozvoje bydlení na území měst a obcí v této rozvojové oblasti: „pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí“.

Na území obce zasahuje regionální biokoridor 1207 Malá Svatá Hora – V Desinách. Tento prvek ÚSES nezasahuje do částí řešených změnou územního plánu.

Změna územního plánu navrhuje pouze dílčí úpravy a je v souladu s obecnými požadavky i požadavky vyplývající z vymezené rozvojové oblasti OB1.

C.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Návrh změny č. 1 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

C.4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy je v souladu s požadavky stavebního zákona v jeho podobě platné od 1. 1. 2018 a jeho prováděcích předpisů:

- vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.),
- vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.)

Při zpracovávání a pořizování návrhu změny územního plánu bylo postupováno podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Změna územního plánu je dle § 55 odst. 6 stavebního zákona zpracována a bude projednána v rozsahu měněných částí. Součástí je i srovnávací text s vyznačenými změnami.

Změna územního plánu není vypracována ve variantním řešení.

V souladu s § 58 odst. 3 došlo k aktualizaci zastavěného území (více v kap. C.10.1).

Výkresy jsou vypracovány v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Změna územního plánu je opatřena záznamem o účinnosti dle § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

C.5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Dále bude doplněno po veřejném projednání.

C.6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Dotčený orgán Krajský úřad Středočeského kraje ve svém koordinovaném stanovisku č. j. 133678/2021/KUSK ze dne 24.11.2021 k navrhovanému obsahu změny č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je součástí odůvodnění změny územního plánu – Příloha č. 2.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., konstatuje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv 22 návrhů na změnu č. 1 Územního plánu Mníšek pod Brdy zkráceným postupem, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropských významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanovených příslušnými vládními nařízeními. Na základě podnětů na změnu č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy v předloženém znění se nepředpokládá možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000, která jsou v kompetenci Krajského úřadu.

Ve vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí jsou navržena následující opatření.

Z119 – Návrh podmínek

- Regulace měřítka jednotlivých staveb z hlediska výškové hladiny i celkové hmoty staveb (ve vztahu k okolní zástavbě – rodinné domy se zahradou), 2NP + P připustit pouze v nejnižších partiích
- Zvýšení podílu zeleně v areálu (větší plocha výsadeb, zelené stavby)
- Dokonalejší zapojení areálu do volné krajiny – umístění pásu zeleně o délce min. 10 m z JV strany s využitím kompaktní výškově diferencované výsadby dřevin místní proveniencce (dřeviny keřového i stromového vzrůstu)
- Vyřešení dopravní obslužnosti území v souvislosti se zvýšenou dopravní zátěží v období výstavby, v menší míře v době využívání areálu, úpravou Řevnické ulice až k ulici Lhotecká (úprava povrchu, rozšíření vozovky)
- Realizace úprav vodního režimu v území – řešení omezeného vsaku v důsledku vysokého podílu zpevněných nepropustných nebo omezeně propustných ploch a zvýšeného odtoku vody z plochy opatřeními směřujícími ke zpomalení odtoku vody, soustředěnému shromažďování srážkových vod a jejich řízenému odtoku, případně zasakování

Z120 – Návrh podmínek

- Realizace prací v období vegetačního klidu (ochrana zeleně a hnízdní lokality)
- Řešení odvádění srážkových vod umožňující řízený zpomalený odtok a vsakování

Z121 – Návrh podmínek

- Realizace prací v období vegetačního klidu (ochrana zeleně a hnízdní lokality)

Z122 – Návrh podmínek

- Řešení přechodu do volné krajiny vymezením pásu zeleně v severovýchodní části plochy, původní druhy, výškově diferencovaný (keřový a stromový vzrůst)

P38 – návrh podmínek

- Provádění prací v období vegetačního klidu
- Zajištění odpovídajícího průtočného profilu na Bojovském potoce s ohledem na protipovodňovou ochranu
- Provádění prací ve vodním toku a jeho bezprostřední blízkosti s vyloučením možnosti úniku závadných látek do vodního toku

P40 – Návrh podmínek

- Stavbu doplnit vhodnou výsadbou za účelem jejího začlenění do krajiny – severovýchodní strana
- Odvádění dešťových vod řešit s ohledem na vhodnost jejich zadržování za účelem dalšího využití jako vody užitkové, případně zvýšení vsaku v bezprostředním okolí nebo řízeného odtoku

K30 – Návrh podmínek

- Volbu druhové skladby přizpůsobit místním podmínkám (autochtonní druhy)

Další navržená kompenzační opatření

- Ukládání náhradní výsadby na vhodných pozemcích ve vlastnictví obce nebo dalších vlastníků. Z hlediska druhové skladby dřevin doporučuji pro výsadby upřednostňovat původní (autochtonní) druhy dřevin, v prvcích ÚSES je pak využívat výhradně.
- Dosadba stávajících a výsadba nových alejí podél komunikací v rámci celého řešeného území.

Zpracovatel vyhodnocení posuzované změny územního plánu Mníšek pod Brdy na základě posouzení významnosti vlivů územního plánu na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví konstatuje, že hodnocená koncepce jako celek z hlediska identifikovaných vlivů nemá významný vliv na životní prostředí.

C.7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Bude doplněno v rámci projednávání změny ÚP.

C.8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Bude doplněno v rámci projednávání změny ÚP.

C.9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Bude doplněno v rámci projednávání změny ÚP.

C.10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce

C.10.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je změnou č. 1 aktualizováno o pozemky s nově zrealizovanou zástavbou. Je vymezeno nad katastrální mapou platnou k 19.12.2021, jeho hranice je vedena po hranici parcel, v některých případech i po spojnici lomových bodů.

Zastavěné území bylo vymezeno dle metodického pokynu MMR (Ústavu pro územní rozvoj) Vymezení zastavěného území (září 2013) aktualizováno k datu 3.1.2022.

Ve většině případů se jedná o rozšíření pouze o jednotlivé pozemky. Pouze v lokalitě Na Madlenkách bylo nutné upravit i hranici ploch s rozdílným způsobem využití, protože do katastru nemovitostí byla hranice parcel zanesena odlišně od územního plánu.

C.10.2. Urbanistické řešení

Změna územního plánu navrhuje řadu dílčích úprav v území. Většina z nich je promítna do textové i grafické části a je tak možné ji dohledat ve výkresech. Některé z navržených změn jsou vymezeny novou rozvojovou plochou, některé ale upravují stávající využití a nejsou tedy uvedeny v tabulkách rozvojových ploch. Proto jsou v této kapitole vloženy výřezy z hlavních výkresů, aby bylo patrné, které změny jsou odůvodňované.

Menší část úprav se pak týká pouze textové části. Všechny změny textové části jsou vyznačeny v režimu změn v příloze č. 1 (Srovnávací text).

Změna územního plánu navrhuje následující zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině.

Označení	Využití	Popis	Rozloha (ha)	Orientační počet bytů	Sídlo
Z118	DS1	pěší cesta	0,18	0	M
Z119	OV3	občanská vybavenost	3,24	0	M
Z120	BI, DS	úprava komunikací a regulace	0,13	0	R
Z121	DS2	dočasně přípustná komerce	0,66	0	M
Z122	BI, DS, ZV	nové RD, veřejná zeleň	1,91	10	R
Z123	TI	rozšíření ČOV	0,16	0	M
Z124	OM	rozšíření plochy pro komerci	0,27	0	-

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení	Využití	Popis	Rozloha (ha)	Orientační počet bytů	Sídlo
P38	DS	posunutí komunikace	0,13	0	M
P39	OV	občanská vybavenost	0,17	0	M
P40	DS	komunikace	0,07	0	M

TABULKA 2 NAVRŽENÉ PLOCHY PŘESTAVBY

Označení	Využití	Popis	Rozloha (ha)	Orientační počet bytů	Sídlo
K30	ZO	ochranná zeleň, údolní niva	0,66	0	M
K31	DS3, NP, NL	cyklostezka v tělese bývalé vlečky	2,00	0	-

TABULKA 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

V následující tabulce je uvedena celková rozloha zastavitelných ploch a ploch přestavby a celkový navržený přírůstek obyvatel.

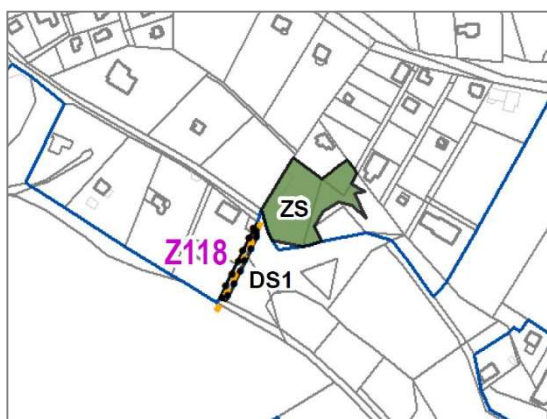
Celková rozloha ploch a počet bytů (všech zastavitelných ploch a ploch přestavby)	6,92 ha	10 bytů
Obložnost (uvažováno 3 obyvatelé na byt)		3
Celkem obyvatel		30 obyv.

TABULKA 4 CELKOVÝ NAVRŽENÝ PŘÍRŮSTEK OBYVATEL

Z uvedeného vyplývá, že i když jsou navrženy nové zastavitelné plochy, téměř všechny jsou pro jiné využití než obytnou výstavbu. Jediná plocha pro bydlení (Z122) je navržena z důvodu zrušení využití území soudem a nutnosti navrhnout využití odpovídající rozsudku a jeho odůvodnění.

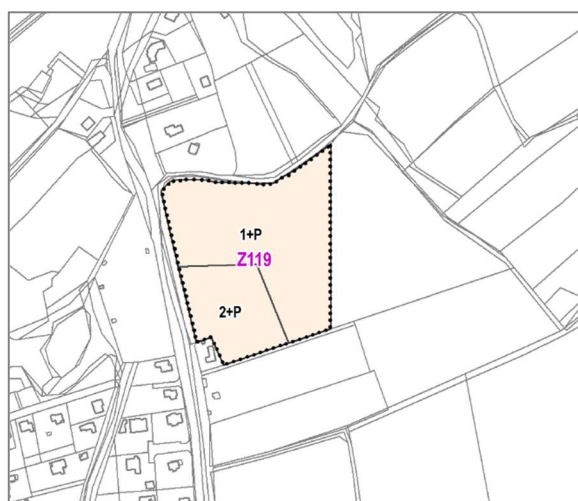
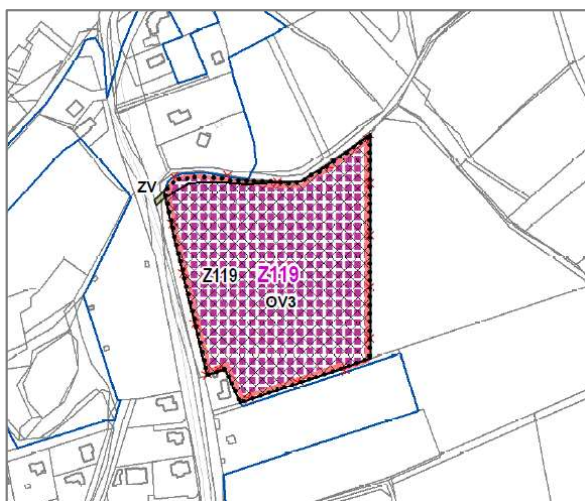
Do bilancí nároků na technickou infrastrukturu se ještě promítne občanská vybavenost v ploše Z119 – domov pro seniory.

Následuje odůvodnění jednotlivých rozvojových ploch.



Z118 – pěší cesta pod Kvikalkou

Navržená cesta umožňuje propojení stávajících cest, které kvůli zaplacení všech okolních pozemků jinde není možné. Zlepšuje se tak prostupnost území na hranici zastavěného a nezastavěného území. Vymezení sousedních pozemků jako ZS (oproti ZV v platném územním plánu) je pak uvedením do souladu se skutečností, pozemky jsou dlouhodobě užívány jako soukromá zahrada.



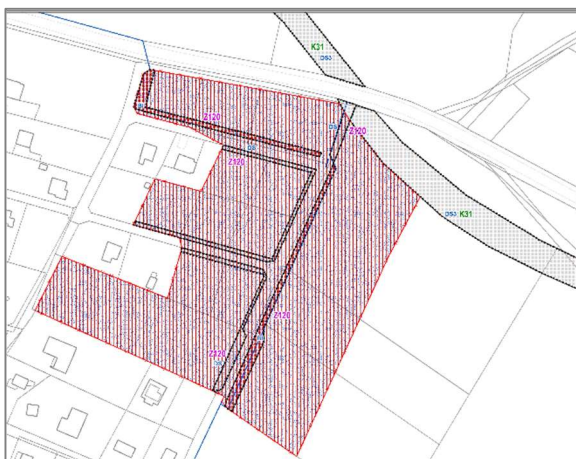
Z119 – občanská vybavenost

Plocha je změnou územního plánu převedena z územní rezervy a určena k zástavbě pro občanskou vybavenost sociální – domov pro seniory (OV3). Je navržena z důvodu potřeby vybudování zařízení pro seniory, které sice v Mníšku je, ale nemá potřebnou kapacitu. Předpokládá se využití jednak pro lůžkovou část s intenzivní péčí, dále pak i pro samostatný pobyt seniorů např. s docházejícími specialisty.

Územním plánem je vymezeno několik ploch pro občanskou vybavenost, většina z nich ale není pro tento záměr vhodná. Plochy Z04, Z19, P20, P36, Z65, Z34, Z57, Z69, Z102 jsou příliš drobného rozsahu. Plochy Z04, Z69, P36, Z57 a Z102 mají navíc lokální význam, je třeba vymezit je pro chybějící základní občanskou vybavenost v místě. Plocha Z30 je uvažována pro svazkovou školu. V ploše P08 je plánovaná výstavba mateřské školy a nové radnice. Plochy P22, Z36 a Z37 jsou drobného rozsahu, navazují na základní školu a mají sloužit pro případné rozšíření či umístění další OV pro vzdělávání. Z ploch pro občanskou vybavenost navržených územním plánem je pro domov pro seniory vhodná pouze plocha Z112. Protože se ale předpokládá větší potřebný rozsah, byla pro tento druh občanské vybavenosti převedena z rezervy i plocha Z119.

Z hlediska rozsahu lze vycházet z odhadu cílového stavu populace ke konci platnosti územního plánu. K současným cca 6000 obyvatelům je při zastavení všech rozvojových ploch možný přírůstek cca 1200 obyvatel. (Cílový počet obyvatel v území může být i vyšší díky velkému množství chat, jejichž obyvatelé často nejsou k trvalému pobytu v Mníšku hlášeni.) Z celkem 7 200 obyvatel se předpokládá potřeba pro umístění do domova pro seniory 4% obyvatel, tedy přibližně 290 obyvatel. Stávající domov pro seniory v Mníšku má kapacitu přibližně 90 osob, nové plochy by tedy měly být přibližně pro 200 osob, aby pokryly budoucí potřeba města Mníšek pod Brdy. Jelikož je Mníšek pod Brdy spádovým centrem pro širší území a zároveň v rozvojové oblasti Prahy, předpokládá se o něco vyšší poptávka po tomto druhu občanské vybavenosti.

V okolí plochy Z119 převažuje typ obytné zástavby v rodinných domech, proto by stavby měly mít menší měřítko a respektovat okolní charakter zástavby. To je promítnuto i do prostorové regulace. Výšková hladina by měla odpovídat sousední zástavbě (1NP+P), případně je možné v jižní části území, kde se terén svažuje, navrhnout 2NP+P. Tato výšková hladina je stanovena i z důvodu nenarušení dálkových pohledů na blízký barokní areál Skalka a kvůli celkové ochraně krajinného rázu. Příjezd do lokality je ulicí Řevnická, která nemá odpovídající parametry a zástavbou v ploše Z119 dojde k navýšení dopravní zátěže, proto je součástí podmínek také nutnost rekonstrukce Řevnické a rozšíření na odpovídající parametry. Dále je stanovena podmínka regulačního plánu, který navrhne podrobnější členění plochy, dopravní napojení, podmínky pro prostupnost, veřejné prostranství, přechod sídla do krajiny a další prostorové regulativy. Součástí regulačního plánu bude též plánovací smlouva.



Z120 – Úprava komunikací a regulace v ploše Z80

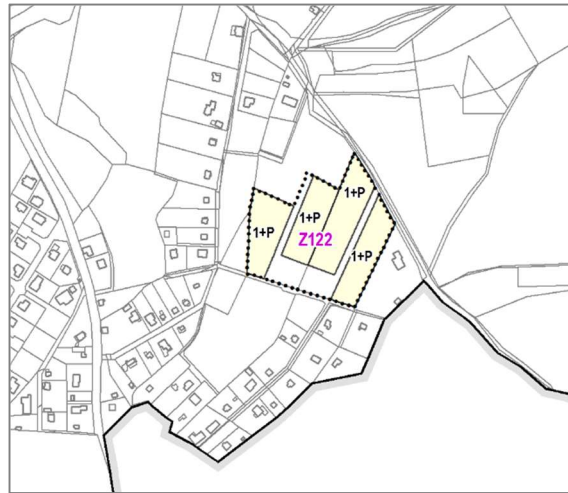
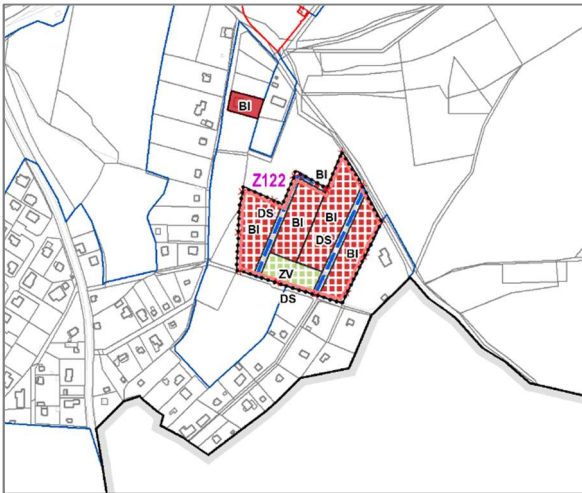
V ploše jsou **vypuštěny podmínky etapizace a zpracování dohody o parcelaci**. Podmínky, které je nutné splnit, jsou promítnuty změnou rovnou do územního plánu. Jde o úpravy šířky průjezdné komunikace tak, aby měla potřebné parametry a byla umístěna rovnoměrně na pozemcích vlastníků. Tyto úpravy jsou zakresleny v plochách s rozdílným způsobem využití BI a DS.

Další úpravou je **umožnění napojení na Čisovickou silnici v místě křížení s vlečkou**, protože je to pro plochu vhodnější a vlečka již nebude využívána.



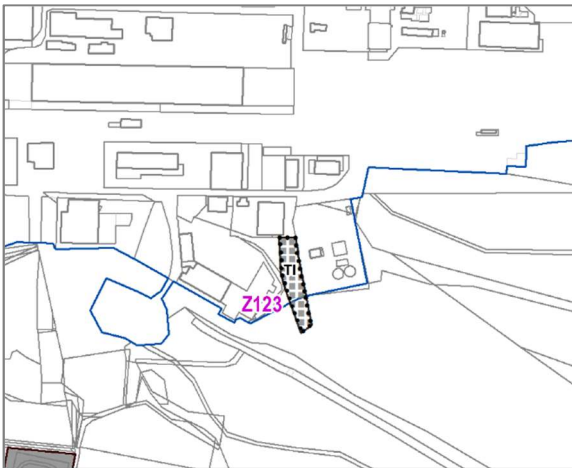
Z121 – dočasně přípustná komerce v ploše komunikace Z31

V územním plánu je zde navrženo nové dopravní řešení vjezdu do Mníšku (úprava sjezdu z D4). Jeho realizace je ovšem reálná až ve velmi vzdáleném horizontu. V současné době je plocha pro komerční využívání vhodně umístěná a dobře dopravně obsluhává, proto bylo toto využití umožněno jako dočasné. Je stanoveno jako podmíněně přípustné v ploše DS2 s podmínkou úplného odstranění staveb v případě realizace dopravního záměru.



Z122 – nové RD, veřejná zeleň

Původní využití dle územního plánu bylo NZ – plocha zemědělská s překryvnou vrstvou územní rezervy pro obytnou zástavbu. Soud toto využití zrušil a je tedy nutné navrhnout nové využití. V rámci soudního řízení vlastník doložil územní rozhodnutí na rodinné domy a záměr stavby realizovat, který ale nebylo možné naplnit kvůli zrušení územního rozhodnutí (a nejasnosti ohledně odpovědnosti za pozdržení jeho přepracování) a následně kvůli stavební uzávěře stanovené územním plánem. V současné době územní rozhodnutí platné není, ale územní řízení není dokončené. (Plocha byla vymezená k zastavění v předchozí ÚPD.) Lokalita je tedy změnou územního plánu navržena pro zástavbu rodinnými domy, a to v původním rozsahu dle předchozí ÚPD i se zahrnutím sousedního pozemku. Sousední vlastník sice územní plán v tomto bodě nenapadl, má ale shodné podmínky a je zachován stejný přístup všem. V souladu s původním územním rozhodnutím je lokalita členěna komunikacemi a řeší napojení na sousední pozemky tak, aby vznikla logická dopravní síť. Protože má plocha rozlohu přibližně 2 ha, je vymezeno veřejné prostranství o velikosti 1000 m² (dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.). To je umístěno stejnou velikostí na pozemcích obou vlastníků. Protože už jsou v ploše vymezeny komunikace i veřejné prostranství, není už zde podmínka územní studie, i když má plocha větší rozlohu. Kvůli vhodnému přechodu do krajiny byl stanoven rozvolněnější typ zástavby s většími parcelami. Ze SEA též vyplývá požadavek na řešení přechodu do krajiny, proto je stanovena podmínka na vymezení pásu zeleně v severovýchodní části plochy.



Z123 – rozšíření ČOV

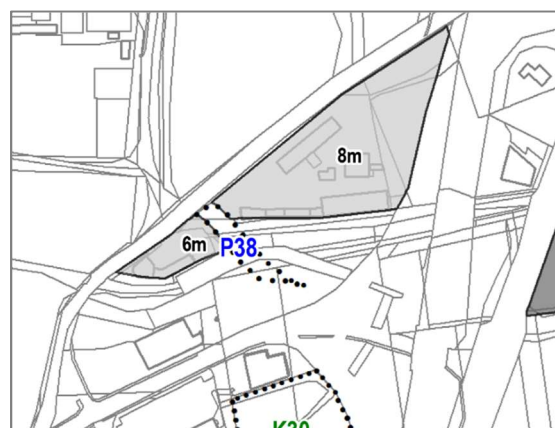
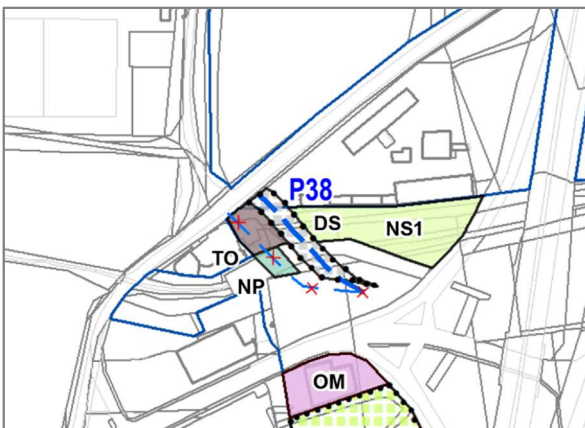
Stávající ČOV bude nutné během několika let rozšířit a v platném územním plánu navržená plocha zasahuje do údolní nivy. Bylo by sice možné ji využít, změnou navržená plocha je však vhodnější – také navazuje na stávající ČOV a již je zpevněná.

S tím souvisí i stanovení maximální výšky zástavby, které v platném územním plánu pro plochu ČOV a její rozšíření chybělo.



Z124 – rozšíření plochy pro komerci

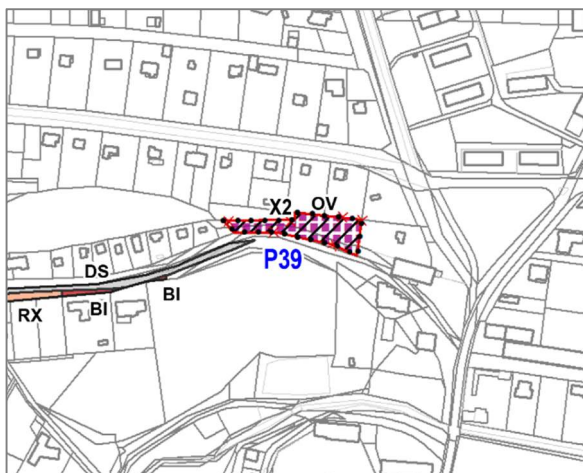
Plocha na hranici řešeného území se sousední Řitkou navazuje na zastavitelnou plochu Z117 v územním plánu. Jelikož se jedná o drobný úzký pozemek, navíc umístěný mezi dvěma komunikacemi a tudíž obtížně obhospodařovatelný, byl změnou územního plánu navržen také pro komerční využití.



P38 – Posunutí komunikace, úpravy u příjezdu do Mníšku

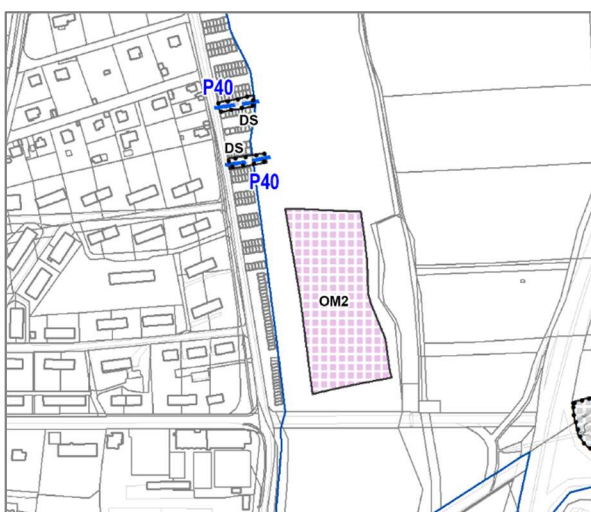
V územním plánu navržený **přejezd přes Bojovský potok je změnou posunut o cca 20 m východněji**, a to kvůli zachování celistvosti areálu sběrného dvora (v územním plánu je navržena komunikace částečně přes okraj areálu). Tyto plochy jsou vymezeny jako „stav“ (TO, NP) a posunutá komunikace jako návrh DS (plocha P38). V areálu OM

Další úpravou je **zvýšení maximální výšky zástavby ze 4 m na 5 m v areálu sběrného dvora a z 5 m na 8 m v sousedním areálu pro komerční vybavenost** (autobusy Uher) z důvodu možnosti realizace potřebných staveb.



P39 – občanská vybavenost

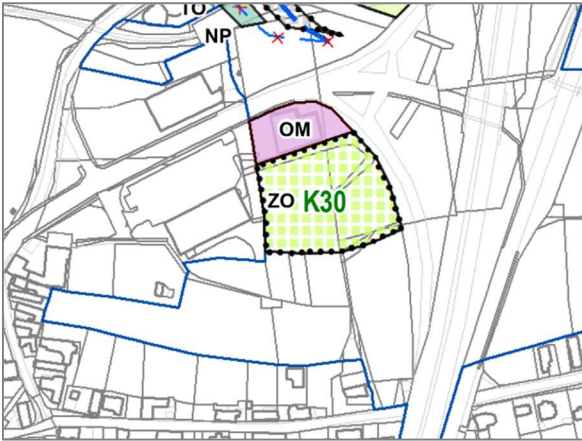
Záměrem města je stávající plochu P08 rozšířit o zahradu pro mateřskou školu. Protože se jedná o vhodný záměr v území a nenachází se zde žádné limity, je rozšíření pro občanskou vybavenost vymezeno jako plocha P39. Zároveň je v této ploše zrušena podmínka zpracování územní studie na park pod zámek, protože je pro jiné využití už bezpředmětná.



P40 – komunikace, úprava podmínek v ploše Z30

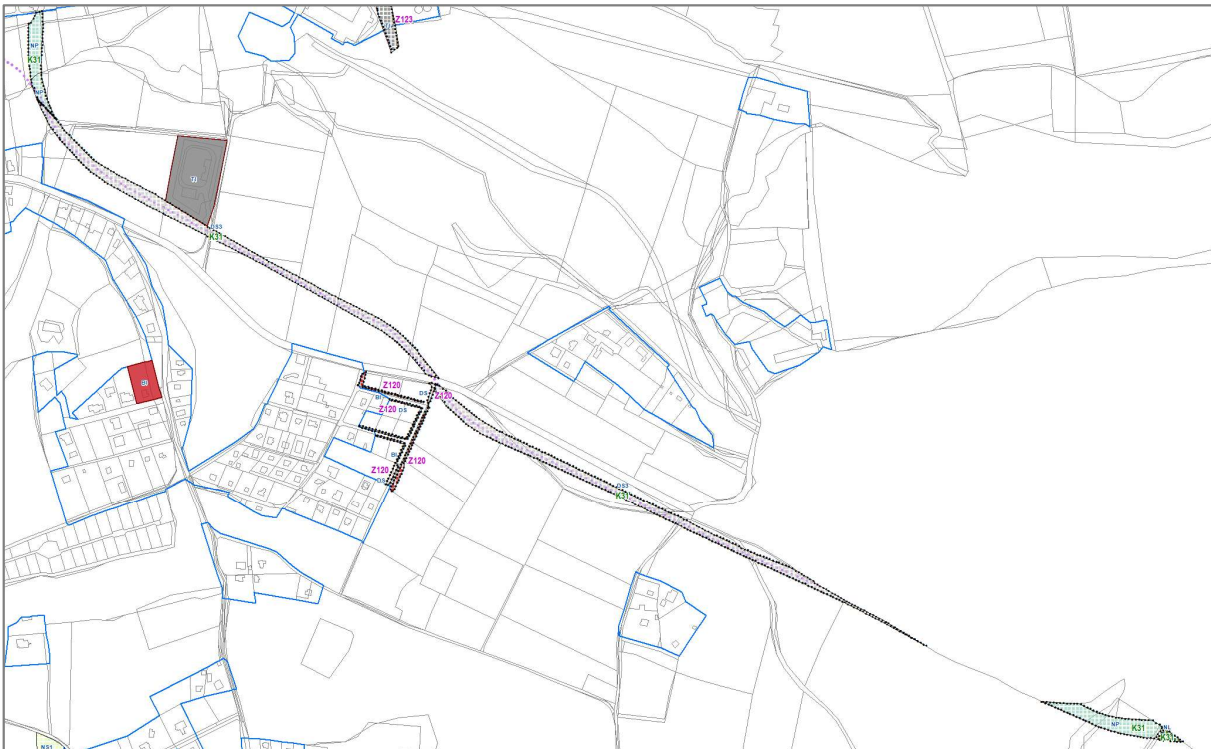
Záměrem města je vybudování střední školy v části plochy Z30 pro OV, jsou zde ale limity v podobě složitých geologických poměrů (prochází tudy štola z dolu Skalka). Pokud by se je nepodařilo překonat, je vhodné umístění školy v sousední ploše OM. Změna územního plánu tedy **v části plochy určené pro komerční využití umožňuje též nekomerční občanskou vybavenost pro školství** tak, aby zde škola mohla být zrealizována. Plocha je tedy vymezena pro využití OM2.

Další navrženou úpravou je **vymezení dvou napojení z plochy Z30 na Řevnickou ulici**. Současná napojení jsou umožněna přes stávající garáže (určené k demolici), jejich realizace ale může být až v delším časovém horizontu, zatímco záměr města vybudovat školu je velice aktuální.



K30 – ochranná zeleň, údolní niva

Změna spočívá v převedení části zastavitelné plochy pro komerci Z34 do nezastavitelné plochy pro ochrannou zeleň. Změna je navržena z důvodu ochrany údolní nivy a vodoteče, které se v těchto místech vyskytují. Plocha je terénně snižena (odpovídá původnímu korytu Bojovského potoka), je zamokřená a měl by zde být umožněn vsak srážek. Slouží i jako ochranná a izolační zeleň od dálnice D4.



K31 – cyklostezka v tělese bývalé vlečky

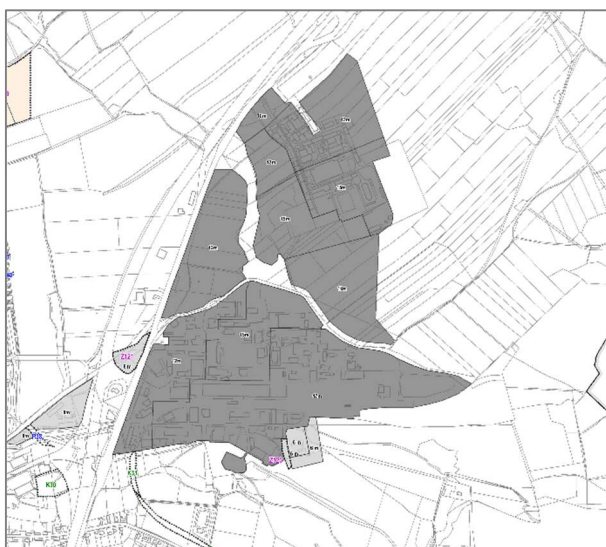
Bývalá vlečka do areálu Kovohutí již nebude využívána, změna proto navrhuje její transformaci na cyklostezku. Ta je ve většině úseku uvažovaná jako zpevněná plocha (DS3). Pouze v úseku, kde vlečka zasahuje do údolní nivy (jižně od areálu Kovohutí), je plocha vymezená jako přírodní (NP) a cyklostezka je zde napojena podél přeložky Čisovické na stávající síť.

Kromě těchto nových ploch je navrženo i několik dílčích změn, které se ale do zastavitelných ploch nepromítly. Aby bylo možné všechny navržené změny odůvodnit, jsou jednotlivě uvedeny v následujícím textu, vždy s výřezem z hlavního výkresu (popř. výkresu prostorové regulace).



Změna prostorové regulace Na Kvíkalce z RD3 na RD1

Změna podmínky minimální velikosti parcel z 1000 m² na 600 m² je zde umožněna vzhledem k charakteru stávající zástavby. Na rozdíl od zbytku lokality Na Kvíkalce je v této řadě rodinných domů charakteristická podélná orientace parcel (kolmo na ulici V Lipkách), jejich celková velikost cca 700 m² a umístění domů v jejich zadní části. Aby byla umožněna výstavba v souladu s tímto charakterem, bylo potřeba umožnit menší minimální výměru parcel.



Změny prostorové regulace průmyslové zóny

Z důvodu lepší využitelnosti území byly upraveny **maximální výšky zástavby** ve stávajících Kovohutích a ploše Z90, a to z původních 10 m a 12 m na 12 m, 15 m a v některých místech na 17 m. Výšky jsou odstupňovány podle stávající terénní konfigurace tak, aby vyšší zástavba byla umožněna pouze tam, kde se terén svažuje. (výškový rozdíl mezi cca nejnižší částí stávající plochy VS a severní částí návrhových ploch VS činí cca 30 m.) Z dálkových pohledů je též zástavba odcloněna vzrostlou zelení ze severozápadní strany (směrem od D4) i z jihovýchodu od Bažantnice. Dále byly do zadání územní studie pro plochu Z90 doplněny podmínky, které mají zajistit příznivé rozvržení hmot jednotlivých objektů, jejich výšky, zakomponování do terénu a pohledové vazby. Úprava prostorové regulace byla provedena z důvodu lepší využitelnosti zastavitelné plochy – možnost umístění objektů s většími prostorovými nároky na technologie.

Druhou navrženou je **umožnění započítání zeleně na střechách a stěnách do koeficientu zeleně**. Zeleň na střechách je možné započítat koeficientem 0,3-0,6 (podle tloušťky vegetačního souvrství), popínavou zeleň násobkem podle své výšky a půdorysného průmětu (o max. šířce 0,5 m). Důvod úpravy je podpora trendu zelené architektury a zatraktivnění území

pro tento druh architektury. Zároveň ve stávajících Kovohutích vzhledem k množství zpevnění ploch není často splnění koeficientu zeleně možné, přesto je zde žádoucí provozy zachovat či modernizovat.

Další navržená změna je **zvýšení koeficientu zastavěných ploch z 0,4 na 0,5 a snížení koeficientu zeleně z 0,3 na 0,2**. Důvodem je opět lepší využitelnost pro různé druhy provozů a alternativně možnost umístění zeleně v rámci staveb.

Změny v koeficientech a zeleni se týkají všech ploch pro průmyslovou výrobu, tedy i pro stávající areál ÚVR a plochy Z92, Z93, Z95 a Z96.

Tyto úpravy byly v průběhu zpracování změny ÚP kladně konzultovány s KÚSK – Odborem kultury a památkové péče.



Údolní niva je nově vymezena v ploše NP – plochy přírodní (oproti původní ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň) z důvodu nemožnosti započítání do koeficientu zeleně a pro lepší ochranu tohoto významného krajinného prvku. Pro jeho ochranu hovoří i závěry z Územní studie krajiny ORP Černošice

(<https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/uzemni-studie-orp/>, zprac. ČZÚ, Ing. arch. Veronika Šindlerová, 2019).



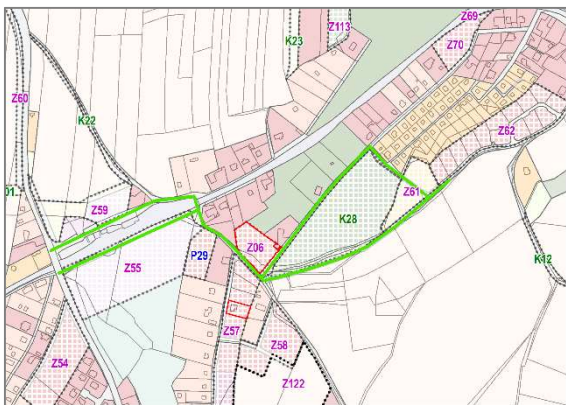
Úprava vymezení komunikace u bytových domů

Vymezení pozemků parc. č. 836 a 819/2 dle současného stavu, tedy nikoli jako pozemky k sousednímu bytovému domu a komunikace ke škole, ale jako zahrada k vedlejšímu rodinnému domu (je pod souvislým oplocením). S tím souvisí i zakreslení skutečného příjezdu ke škole mezi bytovými domy na pozemku parc. č. 819/3 a nikoli přes uvedenou zahradu.



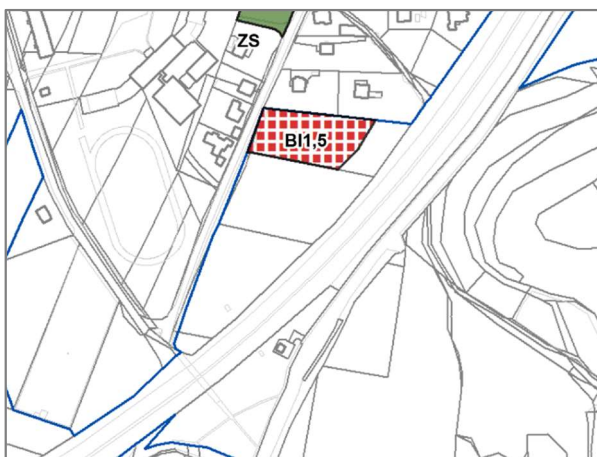
Úprava výškové regulace u bytových domů Eden

V platném územním plánu jsou chybně stanoveny maximální výšky zástavby u bytových domů v lokalitě Eden v ulici Jana Šťastného (stávající domy o 4 NP mají max. výšku 3 NP a sousední 3 NP vysoké mají max. povolenou výšku 4 NP). Změnou jsou tyto regulativy stanoveny v souladu se současným stavem.



Odůvodnění podmínek k ploše Z62

V textové části územního plánu jsou pro plochu Z62 stanoveny podmínky dopravního napojení. Smyslem podmínek je zajištění odpovídajícího dopravního napojení, které v současné době rozvojová plocha nemá. Pro jednoznačnost uvádíme, že možností dopravního napojení plochy je více a postačí jedna, která bude mít odpovídající parametry dle ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací. Možné trasy jsou znázorněny na přiloženém schématu.

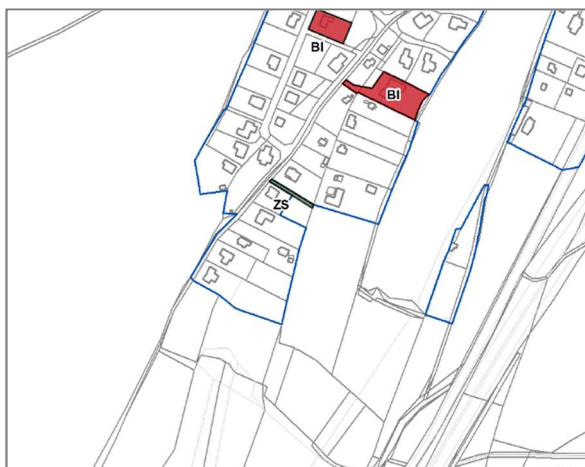


Úprava podmínek pro plochu Z35

Záměrem města je mít možnost v ploše Z35 realizovat i občanskou vybavenost. Plocha je dobře umístěna v obytné zástavbě, má dobrou dopravní dostupnost a tomuto využití nebrání žádné limity (hluk z dálnice je řešen ochranným valem pro celou plochu Z35). Z těchto důvodů bylo uvedené využití v plochách bydlení umožněno (přidáním indexu B15).

Další úpravou je **umožnění započítání ochranné zeleně do koeficientu zeleně**. Jde o logický krok, kdy v této ploše je výjimečně poloha zeleně přímo určena (bude sloužit i jako protihluková a izolační ochrana na protihlukovém valu u D4), bude ale tvořit součást zeleně na pozemcích.

Pro jednoznačnost je tato kategorie prostorové regulace nově vymezena jako „Zeleň“.



Pěší průchod Na Madlenkách

Soudem zrušené pěší propojení (DS1) v lokalitě Na Madlenkách bylo soudem zrušeno a v územním plánu je nyní jako neřešená plocha, pro kterou je nutné navrhnout využití. Změna zde vymezuje plochu pro soukromou zeď, protože pozemek je součástí přílehlé zahrady.

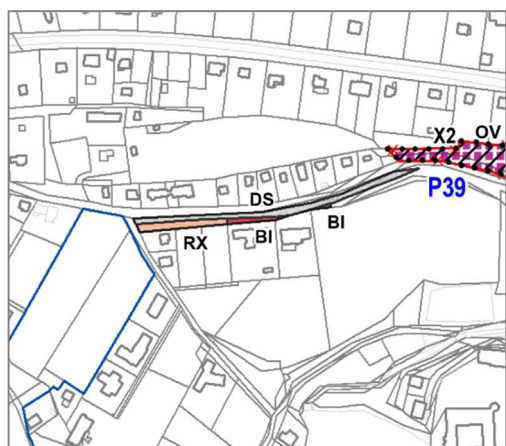
Pěší propojení v jiných místech už bohužel vzhledem k zastavěnosti lokality není možné navrhnout.



Koridor pro modernizaci D4

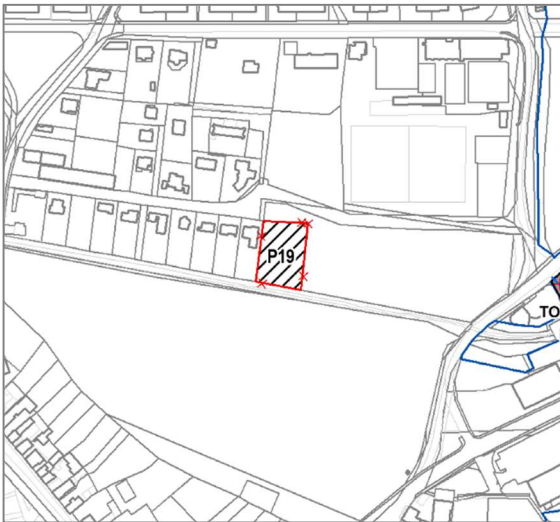
Požadavkem ŘSD je vymezení koridoru pro modernizaci D4 ve vzdálenosti 25 m vně od osy přílehlého jízdniho pásu po obou stranách dálnice a v místě křižovatky a přeložky komunikace III/0042 ve vzdálenosti 20 m vně od hranice tělesa větve křižovatky včetně připojovacích, odbočovacích pruhů a kolektoru včetně stanovení podmínek pro tento koridor. Též je požadováno vymezení koridoru jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou je možné práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit. V době zpracování změny územního plánu je záměr ve fázi projektových příprav, Krajský úřad Středočeského kraje vyloučil významný vliv záměru na životní prostředí i vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

Protože se jedná o nadřazenou stavbu dopravní infrastruktury, byl požadavek změnou územního plánu zpracován. Koridor je vymezen překryvnou vrstvou přes plochy s rozdílným způsobem využití a je vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Koridor zasahuje do zastavěného území jen velmi malou částí (cca 230 m²), jinak je vymezen na nezastavěném území (plochy ZO a OS – pastvina pro koně).



Úpravy využití u komunikace Na Oboře

Územní plán vymezil plochu ZV podél ulice Na Oboře dle hranic parcel katastru nemovitostí, skutečné využití je však jiné. Pozemek slouží částečně jako zahrady i komunikace s parkováním. To je změnou územního plánu promítnuto do grafické části. Parcela je tak vymezena pro využití RX, BI a DS tak, aby odpovídalo současnému stavu.



Zrušení podmínky ÚS pro plochu P19

Plocha vymezená pro bydlení byla v územním plánu zahrnutá do územní studie sousedního sportoviště. S tím ale vůbec nesouvisí, proto je změnou územního plánu podmínka územní studie pro plochu P19 zrušena.

Ostatní úpravy v grafické části jsou výsledkem aktualizace zastavěného území, které má změna územního plánu povinnost zpracovat.

Úpravy v textové části

Pro jednoznačnost výkladu byla sjednocena a upravena terminologie:

- „stavební parcela“ se nikde v textu nevyskytovala, byla doplněna definice pojmu „parcela“ dle katastrálního zákona,
- „zastavitelné pozemky“ byly přeformulovány na již definované výrazy.
- „podkroví“ bylo nově definováno.

Výšková regulace byla dle požadavků pro jednoznačnost stanovena kromě počtu podlaží i maximální výškou v metrech. Údaje jsou fixní podle počtu podlaží a jsou uvedeny v textové části i na výkresu prostorové regulace.

Definice nároží byla upravena tak, aby byl jednoznačný architektonicko-urbanistický záměr a nebylo jej zneužíváno k nevhodnému navyšování objemu zástavby.

Byla provedena formální změna ploch z „RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru“ na „NS1 – smíšené nezastavěné území“. Místo žluté jsou nově plochy zobrazeny zelenou barvou, aby jejich vymezení evokovalo přírodní využití a nikoli rekreační zástavbu. Žádná změna ve vymezení těchto ploch navržena není.

Byla uvedena do souladu textová a grafická část u ploch P16 a P17, v textové části bylo opraveno na využití pro veřejnou zeleň.

Zpřesnění regulativů v ploše PV1 (předzámčí), zejm. doplnění vysvětlení drobných staveb a stanovení maximální výšky, která pro tyto stavby chyběla.

Pro úplnost doplňujeme odůvodnění omezení počtu na BJ u rodinných domů stanovené územním plánem:

- Vyhláška č. 501/2006 Sb. sice v § 2 stanovuje, že rodinný dům může mít maximálně 3 samostatné byty. Stejně tak ale stanovuje, že rodinný dům může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
- Dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., Příloha 7, I. část, odst. 1), bod f) územní plán reguluje intenzitu využití pozemků, čehož lze dosáhnout právě prostorovou regulací. Patří sem např. stanovení maximální výšky zástavby, intenzita využití pozemků (koeficient zastavěných ploch a koeficient zeleně), velikost pozemků apod. Z tohoto pohledu je omezení

počtu bytů stejnou regulací intenzity využití jako např. výška zástavby, která je dle uvedené vyhlášky možná a v územních plánech běžně snižovaná např. na 1 NP+P.

- V územním plánu je intenzita využití regulována z důvodu zajištění dostatečné kapacity veřejné infrastruktury – dostatečné kapacity sítě TI (zásobování vodou, kapacita ČOV), veřejné občanské vybavenosti, odpovídající dopravní infrastruktury a dalších.
- V řešeném území se dále nachází velké množství chat, které jsou postupně přeměňovány na trvalé bydlení. Tento trend bude dále pokračovat a i tito obyvatelé budou mít nároky na veřejnou infrastrukturu, kterou je nutné v území zajistit.
- Pokud by došlo v rodinných domech, které tvoří převážnou část navržené zástavby pro bydlení, ke zvýšení intenzity využití až na 3 BJ, není možné v území tuto veřejnou infrastrukturu zajistit.

C.11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Záměry řešené změnou územního plánu nemají vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

C.12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem

C.12.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 1 územního plánu je pořizována zkráceným postupem a požadavky uvedené v obsahu změny jsou naplněny.

C.12.2. Vyhodnocení souladu s dalším postupem

Bude doplněno po projednání změny územního plánu.

C.13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje, nejsou navrhovány.

C.14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

C.14.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), bylo zpracováno dle:

- » zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- » zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů
- » vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu
- » vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- » samostatná grafická příloha – výkres záborů ZPF a PUPFL,

» textový komentář a

» tabulkové přehledy.

Změna č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy navrhuje rozvojové plochy (zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině) o celkové výměře 9,447 ha, z toho plochy změn v krajině 2,662 ha, plochy přestavby 0,377 ha a zastavitelné plochy 9,447 ha.

Plochy změn v krajině		
kód	funkce	výměra (ha)
K30	ZO	0,664
K31	DS3, NP, NS, NL	1,998
celkem		2,662
Plochy přestavby		
P38	DS	0,134
P39	OV	0,168
P40	DS	0,075
celkem		0,377
Zastavitelné plochy		
Z118	DS	0,020
Z119	OV	3,248
Z120	BI, DS	0,131
Z121	DS2	0,663
Z122	BI, DS, ZV	1,919
Z123	TI	0,16
Z124	OM	0,269
celkem		6,408
Rozvojové plochy celkem		9,447

TABULKA 5: ORIENTAČNÍ VÝMĚRA VYMEZENÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 1 (V HA)

Z celkové výměry rozvojových ploch (9,447 ha) zasahuje na pozemky zemědělského půdního fondu (druh pozemku orná půda, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost) návrh o výměře 5,968 ha (z toho část plochy Z121 v rozsahu 0,058 ha je vedena jako orná půda, ale nemá přidělený kód BPEJ a třídu ochrany), **tudíž do tabulkového vyhodnocení vchází 5,909 ha**. Je nutno podotknout, že z tohoto záboru však plochy Z120 a Z121 nejsou nově vymezenými zastavitelnými plochami, nýbrž u nich dochází pouze ke změně funkčního využití a vymezení rozsáhlejší zastavitelné plochy Z122 úzce souvisí s rozhodnutím Krajského soudu v Praze. Reálný zábor by tudíž byl o trochu nižší, avšak z hlediska přehlednosti bylo vyhodnocení záborů pro tyto plochy v tabulce a textové části uvedeno.

Předpokládané zábory ZPF spojené s vymezenými plochami změn v krajině jsou zanedbatelné a souvisejí s realizací ochranné zeleně či cyklostezky v rámci bývalé vlečky. Zábor dosahuje hodnoty 0,001 ha na V. třídě ochrany, přičemž ve vztahu k ploše K30 je takřka nulitní (hodnota nižší než 0,000).

Vymezené plochy přestavby souvisejí zejména s rozvojem dopravní infrastruktury a občanského vybavení. Předpokládané zábory ZPF související s vymezenými plochami přestavby dosahují hodnoty 0,246 ha z toho 0,012 ha na II. třídě ochrany, 0,174 ha na IV. třídě ochrany a 0,060 ha na V. třídě ochrany ZPF.

Navržené zastavitelné plochy představují z hlediska celkové výměry záborů největší podíl. Zastavitelné plochy jsou nově navrženy na 5,662 ha z toho 5,552 ha na IV. třídách ochrany ZPF a 0,110 ha na V. třídách ochrany.

Odůvodnění jednotlivých záborů:

K30: Dopad této plochy změny v krajině je ZPF takřka nulitní (dosahuje pouze hodnoty 0,001 ha a souvisí se záměrem realizovat ochrannou zeleň v rámci údolní nivy, čímž dochází k podpoře významného krajinného prvku. Dopad je činěn na půdy V. třídy ochrany, tedy na nejméně úrodné půdy.

K31: Dopad této plochy změny v krajině je ZPF takřka nulitní (dosahuje pouze hodnoty nižší než 0,000 ha a souvisí se záměrem realizovat cyklostezku v tělese bývalé vlečky, souvisí tedy s rozvojem dopravní infrastruktury. Dopad je činěn na půdy V. třídy ochrany, tedy na nejméně úrodné půdy.

P38: Plocha P38 je navržena jako posunutí stávající navržené komunikace WD3 s cílem vyhnout se stávajícím budovám. Záměr přispívá ve veřejném zájmu k rozvoji kvalitní dopravní infrastruktury v území. Záběr je činěn na půdách IV. a V. třídy ochrany ZPF a na pozemcích, které nejsou zemědělsky obdělávány.

P39: Jedná se o změnu funkčního využití již vymezené plochy přestavby P08, a to konkrétně části s funkcí ZV – veřejná zeleň na funkci OV – občanské vybavení. Tím bude celé využití plochy homogenní ve funkci občanské vybavenosti, a to konkrétně pro zahradu se zázemím ke navržené mateřské škole, což bohužel současně navržené využití realizovat neumožňuje. Záměr souvisí s rozvojem občanského vybavení v zastavěném území. Záborem jsou dotčeny pozemky zahrad a také trvalého travního porostu o výměře 0,168 ha na IV. třídě ochrany ZPF. Navrhované řešení je nevhodnější, protože využívá pozemků v zastavěném území.

P40: Jedná se nově navržené plochy přestavby v rámci již navržené zastavitelné plochy Z30. Návrh ploch je určen pro dopravní obslužnost plánované střední školy. Stávající napojení je vedeno přes stávající garáže, což by mohlo záměr výstavby významně protáhnout. Záměr zasahuje o výměře 0,012 ha na půdy s II. třídou ochrany. Veřejný zájem spočívající ve výstavbě nové střední školy s odpovídající dopravní obslužností v tomto případě významně převažuje nad záborem těchto půd, které se nacházejí mezi stávajícími garážemi, nejedná se o pozemky zemědělsky obdělávané. Nutno podotknout, že za územím garáží se dle stávajícího územního plánu nachází již vymezená zastavitelná plocha Z30. Síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest nebude navrhovaným řešením negativně dotčena.

Z118: Jedná se o navržené dopravní propojení stávajících cest, které kvůli zaplacení okolních pozemků není jinde možné realizovat a přispívá ve veřejném zájmu k zlepšení prostupnosti území. Zastavitelná plocha je navržena na zemědělsky neobhospodařovaných pozemcích s nízkou bonitou (IV. a V. třída ochrany). Návrh nikterak nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu a nezhoršuje hydrologické či odtokové poměry v území. Vzhledem ke své poloze mezi zastavěným územím a stávající vzrostou zelení nelze očekávat, že by tato plocha mohla být intenzivně zemědělsky obhospodařována.

Z119: Vymezení této zastavitelné plochy souvisí s největším předpokládaným záborem ZPF navrhovaným touto změnou územního plánu. Plocha je změnou územního plánu převedena z územní rezervy a určena k zástavbě pro občanskou vybavenost sociální – domov pro seniory (OV3). Je navržena z důvodu potřeby vybudování zařízení pro seniory, které sice v Mníšku je, ale nemá potřebnou kapacitu. Předpokládá se využití jednak pro lůžkovou část s intenzivní péčí, dále pak i pro samostatný pobyt seniorů např. s docházejícími specialisty. Je zde tedy patrný jednoznačný veřejný zájem na rozvoji konkrétního druhu občanské vybavenosti v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona. Vzhledem k nedostatečným kapacitám stávajících vymezených zastavitelných ploch (viz kapitola C.10.2. Urbanistické řešení) a s ohledem na stávající demografickou situaci a také celorepublikovými poměry panující v sociálních službách se proto jeví jako nezbytné vymezení plochy pro tento druh občanského vybavení. Z hlediska předpokládaných záborů se jedná o jedno z nejméně výhodných řešení. Plocha je navržena na půdách s nižší bonitou IV. třída ochrany, což představuje opět vhodnější a citlivější řešení vůči ochraně půdního fondu. Jedná se o půdní blok s BPEJ s kódem 5.47.12 – pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 10-25 %. Půdy hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční. Navržený rozsah odpovídá reálné potřebě pro realizaci záměru, neboť k novým budovám bude nutné vybudovat též odpovídající infrastrukturu (zejména parkoviště) a též určité zázemí s odpočinkovou a klidovou zónou se zelení. V souladu s § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF je vzhledem k situování záměru v návaznosti na zastavěné území co nejméně narušena organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Z120: Jedná se úpravu komunikací respektive funkčního využití ploch v rámci již vymezené zastavitelné plochy Z80, která byla vymezena v rámci Územního plánu Mníšek pod Brdy. Změny jsou prováděny z důvodu vytvoření podmínek pro dobrou dopravní obsluhu území, zejména kvůli zajištění odpovídajících parametrů, a dále také kvůli spravedlivé distribuci komunikací a veřejných prostranství mezi jednotlivé vlastníky v území. Nejedná se tedy o nově navržený zábor.

Z121: Jedná se pouze o drobnou úpravu podmínek funkčního využití části plochy Z31, která je již vymezena ve stávajícím územním plánu. Cílem změny je připsuštění komerčních aktivit v rámci plochy. Nejedná se tedy čistě o nově navržený zábor.

Z122: Plocha Z122 je navržena na území, ve kterém byla Územním plánem Mníšek pod Brdy navržena plocha územní rezervy R2. Toto vymezení však bylo zrušeno Krajským soudem v Praze rozsudkem č. j. 55 A 21/2020-68 ze dne 23. 6. 2020, a to mimo jiné z důvodu, že v původním územním plánu bylo území vymezené jako zastavitelné a že navrhovaná redukce zastavitelných ploch novým územním plánem byla nepřiměřená. V okolí se totiž nacházejí obdobné lokality, které jsou svým charakterem porovnatelné s charakterem předmětného pozemku, nachází se v okrajových částech stávajícího zastavěného území, přičemž některé (na rozdíl od pozemku navrhovatelů) dokonce vyběhají do nezastavěného území. Stávající území je tedy „bílým místem“, které je nutné doplnit. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem bylo přistoupeno k tomu, že bude žadatelé, i vzhledem k soudnímu rozhodnutí, vyhověno a že v daném území dojde k vymezení zastavitelné plochy. Ve městě Mníšek pod Brdy lze evidovat poměrně intenzivní obytnou výstavbu, a to vzhledem k přítomnosti v oblasti republikového významu se silnou koncentrací obyvatelstva (viz přítomnost v rozvojové oblasti Praha OB1). Vymezení nové zastavitelné plochy jako doplnění již využitého území odpovídá potenciálu území.

	byty celkem	v rodinných domech	v bytových domech
2017	50	48	-
2018	42	27	14
2019	39	34	-
2020	16	15	-
2021	16	14	-

TABULKA 6: VÝSTAVBA BYTŮ VE MĚSTĚ MNÍŠEK POD BRDY V LETECH 2017 - 2021

Změna je též prováděna s cílem vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území dle § 18 odst. 1 stavebního zákona. S ohledem na současnou komplikovanou situaci spojenou s bydlením se jako nezbytné jeví vytvoření podmínek pro budoucí výstavbu ve městech, což se jeví jako nezbytný krok vedoucí k zajištění udržitelného rozvoje území.

Plocha je navržena mezi dvěma částmi zastavěného území, mezi st. 274/18 a 278/7 v k. ú. Rymaně, čímž dojde k logickému zastavění proluky, která by s ohledem na budoucí rozvoj území vytvářela zbytkové, obtížně obhospodařovatelné části půdních bloků.

Plocha je navržena na málo úrodných půdách IV. třída ochrany s BPEJ kódem 5.26.04 s charakteristikou kambizemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 25-50 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční. Dochází tedy k přednostně odnímání méně kvalitní půdy.

Síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest nebude navrhovaným řešením negativně dotčena.

Na závěr je nutné opětovně zmínit specifickou situaci vzhledem k výše uvedenému rozsudku Krajského soudu v Praze.

Z123: Plocha Z123 je navržena ve veřejném zájmu s cílem rozšířit areál stávající ČOV. Jedná se o nezbytně nutné rozšíření související s vytvořením podmínek pro kvalitní technickou infrastrukturu v území s ohledem na rostoucí počet obyvatel ve správním území města Mníšek pod Brdy. Plocha je navržena v návaznosti na zastavěné území a nenarušuje tak organizaci zemědělského půdního fondu, obhospodařování půdních bloků. Síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest nebude navrhovaným řešením negativně dotčena. Plocha je navržena na V. třídě ochrany ZPF.

Z124: Plocha je navržena s cílem rozšířit plochy pro komerci, a to ve zbytkové části území mezi stávající zastavitelnou plochou Z117 (se kterou vytvoří jeden kompaktní celek) a komunikacemi III/11510 a II/116. Jedná se takřka o neobhospodařovatelný cíp zemědělské půdy o výměře 0,269 ha na IV. třídě ochrany ZPF. Síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest nebude navrhovaným řešením negativně dotčena.

Označení plochy, koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Plochy změn v krajině												
		0,001	0,000	0,000	0,000	0,000	0,001	0,000	0,000	0,008	0,000	
K30	ZO	0,001	0,000	0,000	0,000	0,000	0,001	0,000	0,000	0,008	0,000	
		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
K31	DS3	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000*	0,000	0,000	0,000	0,000	
celkem		0,001	0,000	0,000	0,000	0,000	0,001	0,000	0,000	0,008	0,000	
Plochy přestavby												
		0,078	0,000	0,012	0,000	0,006	0,060	0,000	0,000	0,000	0,000	
P38	DS	0,066	0,000	0,000	0,000	0,006	0,06	0,000	0,000	0,000	0,000	
P40	DS	0,012	0,000	0,012	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
		0,168	0,000	0,000	0,000	0,168	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
P39	OV	0,168	0,000	0,000	0,000	0,168	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
celkem		0,246	0,000	0,012	0,000	0,174	0,060	0,000	0,000	0,000	0,000	
Zastavitelné plochy												
Plochy dopravní infrastruktury		0,083	0,000	0,000	0,000	0,082	0,001	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z118	DS	0,020	0,000	0,000	0,000	0,019	0,001	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z121	DS2**	0,063	0,000	0,000	0,000	0,063	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Plochy občanského vybavení		3,517	0,000	0,000	0,000	3,517	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z119	OV3	3,248	0,000	0,000	0,000	3,248	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	

Z124	OM	0,269	0,000	0,000	0,000	0,269	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Plochy bydlení		2,017	0,000	0,000	0,000	1,953	0,064	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z120	BI, DS***	0,098	0,000	0,000	0,000	0,034	0,064	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z122	BI, DS, ZV	1,919	0,000	0,000	0,000	1,919	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Plochy technické infrastruktury		0,045	0,000	0,000	0,000	0,000	0,045	0,000	0,000	0,030	0,000	
Z123	TI	0,045	0,000	0,000	0,000	0,000	0,045	0,000	0,000	0,030	0,000	
celkem		5,662	0,000	0,000	0,000	5,552	0,110	0,000	0,000	0,030	0,000	
souhrn		5,909	0,000	0,012	0,000	5,726	0,171	0,000	0,000	0,038	0,000	

TABULKA 7: VYHODNOCENÍ NOVÉ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚLŠKÝ PŮDNÍ FOND

* Záběr má nižší hodnotu než 0,000

** Část plochy je vedena jako orná půda, avšak dle dat ÚAP nemá přidělený kód BPEJ a třídu ochrany, jedná se o změny funkčního využití v již vymezené ploše ÚP Mníšek pod Brdy v rámci plochy Z31

*** Jedná se o změny funkčního využití v již vymezené ploše ÚP Mníšek pod Brdy v rámci plochy Z8

C.14.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Z hlediska ochrany pozemků učených pro plnění funkcí lesa sleduje vyhodnocení zejména dvě skutečnosti. Jednak zda je navrhován zábor těchto pozemků, a dále pak přiblížení záměrů k hranici lesa na vzdálenost kratší než 50 metrů (k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa dává souhlas příslušný orgán státní správy lesů).

Změnou č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy nedochází k přímému dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Rozvojové plochy které zasahují do „ochranného pásma“ lesa, jsou dvě. Jejich přehled uvádí následující tabulka. Rozsah dotčení je patrný jak z tabulkové, tak i z grafické části.

Kód rozvojové plochy	Z122	K31
Způsob využití	BI, DS, ZV	DS3
Minimální vzdálenost od hranice lesa (m)	13	0
Zábor lesních pozemků (ha)	-	-

TABULKA 8 PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH LEŽÍCÍCH NA PUPFL, PŘÍPADNĚ V JEJICH OCHRANNÉM PÁSMU

Plocha Z122 byla z části vymezena pro obytnou zástavbu předchozím územním plánem, v platném územním plánu byla vypuštěna. Soud toto využití zrušil a je tedy nutné navrhnout nové využití. Lokalita je tedy změnou územního plánu navržena pro zástavbu rodinnými domy, a to v původním rozsahu dle předchozí ÚPD) i se zahrnutím sousedního pozemku. Do OP lesa zasahuje pouze 13 metry a členění plochy umožňuje hlavní stavbu umístit mimo toto ochranné pásmo.

Plocha K31 je navržena pro cyklostezku v tělese bývalé vlečky. Koridor v tomto úseku lesem přímo prochází. Nejedná se tedy o nové dotčení OP lesa, pouze o změnu využití ve stávajícím – již realizovaném – koridoru pro dopravu.

C.15. Vyhodnocení připomínek a stanovisek

C.15.1. Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu dle § 52 odst. 1 (v rámci veřejného projednání)

Bude doplněno v rámci projednávání změny územního plánu.

C.15.2. Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona (při veřejném projednání)

Bude doplněno v rámci projednávání změny územního plánu.

C.16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno v rámci projednávání změny územního plánu.

D Grafická část odůvodnění změny územního plánu

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje následující výkresy:

- 05 – Širší vztahy,
- 06 – Koordinační výkres,
- 07 – Předpokládané zábory půdního fondu.

Přílohy:

- 1 – Srovnávací text
- 2 – Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

PŘÍLOHA Č. 1 – SROVNÁVACÍ TEXT