

Změna č. 1A územního plánu Mníšek pod Brdy

Textová část

Ing. arch. Milan Salaba

a

ARCHUM architekti s.r.o.

prosinec 2023

Objednatel **Město Mníšek pod Brdy**, Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy
Určený zastupitel Ing. Petr Digrin, Ph.D., starosta města

Pořizovatel **Městský úřad Mníšek pod Brdy**
Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy
prostřednictvím zástupce 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 299/23, 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. 1A ÚP Mníšek pod Brdy

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

Datum nabytí účinnosti změny:

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

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Petr Digrin, Ph.D., starosta města

Razítko a podpis:

Obsah

A Výrok změny územního plánu	5
B Grafická část změny územního plánu.....	13
C Odůvodnění změny územního plánu.....	14
C.1. Postup při pořízení změny č. 1A územního plánu Mníšek pod Brdy.....	14
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.....	15
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 § 55b 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.....	27
C.9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	27
C.10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce	28
C.10.1. Vymezení zastavěného území.....	28
C.10.2. Urbanistické řešení	28
C.11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	40
C.12. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	40
C.13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	40
C.14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	40

C.14.1.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.....	40
C.14.2.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa..	44
C.15.	Vyhodnocení připomínek.....	46
C.16.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	47
D	Grafická část odůvodnění změny územního plánu	48
Přílohy:	48

A Výrok změny územního plánu

Změna č. 1A územního plánu Mníšek pod Brdy mění dosud platný Územní plán Mníšek pod Brdy, který nabyl 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. 1A 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 Z30 v posledním sloupci mění počet územních studií z „3x ÚS“ na „2x ÚS“.

V této tabulce se v řádku Z46 v posledním sloupci mění podmínka z „ÚS“ (územní studie) na „RP“ (regulační plán).

V této tabulce se v řádku u plochy Z52 vypouští celý řádek.

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	
Z120	BI, DS	úprava komunikací a regulace	0,13	
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 posledním sloupci se vypouští podmínka „PP“.

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. V posledním sloupci se vypouští podmínka „PP“.

Na konec této tabulky se vkládají následující řádky:

P38	DS	posunutí komunikace	0,13	
P39	OV, ZV	občanská vybavenost	0,32	
P40	DS	komunikace	0,04	

Celkový součet rozlohy všech ploch v této tabulce se upravuje na „15,1“.

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	cyklostezka v tělese bývalé vlečky	2,00	

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

Na konec kapitoly A.3.2 se vkládá text:

„Poznámka - požadavky vyplývající ze stanoviska SEA, které jsou doporučením pro následná řízení:

Pro fázi vydání a uplatňování změny č. 1A územního plánu Mníšek pod Brdy se stanovují následující požadavky:

Z120 – návrh podmínek

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

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 se doporučují 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.
- Při realizaci záměrů upřednostňovat řešení s co nejmenším dopadem na ZPF s ohledem na kvalitu půdy vyjádřenou třídou ochrany, organizaci ZPF a možnosti optimálního způsobu obhospodařování pozemků.
- Podporovat opatření, která eliminují negativní ovlivnění odtokových poměrů a podporují přirozený vsak povrchové vody do půdy (včetně zachování maximálního podílu ZPF u nové zástavby rodinných domů na pozemku – koeficient zeleně).
- Postupně směřovat k připojení všech objektů na veřejnou kanalizační síť a ČOV, realizovat její rozšíření.
- Dbát na vhodné architektonické řešení staveb a jejich umístění na pozemcích s ohledem na prostorové parametry parcel tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění charakteru zástavby stávajícího sídla a jeho urbanistické struktury a k narušení krajinného rázu.
- Dodržovat stanovená ochranná pásma (vodních zdrojů, vodních toků, zvláště chráněných území, aj.).
- Zajistit zpracování regulačních plánů a územních studií jako nezbytné podmínky realizace změn na plochách, kde to územní plán po schválení a zpracování změny č. 1 stanovuje.
- Respektovat další specifické podmínky realizace záměrů obsažených ve Změně č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy k ochraně životního prostředí (např. hodnocení podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.).
- V odůvodněných případech ověřovat přípustnost jednotlivých záměrů z hlediska ochrany ovzduší zpracováním rozptylové studie ve fázi projektové dokumentace pro územní řízení.
- Při realizaci staveb pro výrobu a skladování a ploch dopravní infrastruktury dbát na zajištění zasakování srážkových vod z celé plochy.“

V kapitole „A.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, 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 67. řádku tohoto odstavce se vypouští text

„Z52 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 0171“

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

V kapitole „A.4.3 Dopravní infrastruktura“

V odstavci u plochy Z52 se vypouští text:

„Z52

Pěší propojení mezi souvislou zástavbou rodinnými domy (napojení poz. parc. č. 609/6 bude v současné šíři pozemku cca 3,5 m, navazující úsek pěšího propojení východně bude v nezbytné dohodnuté šíři 1,2 m).“

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

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.5.8 Dobývání ložisek nerostných surovin“

V prvním odstavci se za slovo „žádná“ doplňuje slovo „výhradní“.

V kapitole „A.6.1. Použité pojmy“

V osmém odstavci se na konec vkládá text: „, případně v Průmyslové výstavbě je možné započítat i zeleň na střeších a svislých konstrukcích dle daných podmínek“

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“

V prvním odstavci se vypouští text „Z52“.

Ve čtvrtém odstavci se se vypouští text „Z52“ a 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“.

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 devátý odstavec ve znění: „**P07, P08** – budovy je možné odstranit až po vybudování nového kulturního centra v jiné ploše k tomu určené nebo s následnou výstavbou v ploše P08.“

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: „**P19** – bude respektováno záplavové území Bojovského potoka, které zasahuje částečně na řešenou plochu. V záplavovém území nebudou prováděny žádné terénní úpravy ani umisťovány nové stavby **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. Při návrhu přejezdu zachovat průtočnou kapacitu koryta.“

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.“

Vypouští se třicátý druhý odstavec ve znění: „**Z52** – v úseku potřebného napojení pozemku parc. č. 609/6 na veřejnou komunikaci bude pěší komunikace v současné šíři pozemku cca 3,5 m současně plnit funkci obsluhy pozemku p. č. 609/6, čímž bude zaručena přístupnost tohoto pozemku z veřejné komunikace; navazující úsek pěšího propojení východním směrem bude realizován v nezbytné dohodnuté šíři 1,2 m.“

V odstavci plochy **Z90** se první věta mění na: „možnost zástavby je podmíněna řešením splaškové kanalizace zakončené na ČOV v souladu s platnými předpisy. Na konec tohoto odstavce se vkládá text: “V navazujícím řízení bude zpracována hluková studie, která posoudí případný vliv nové zástavby v ploše Z90 na obytnou zástavbu Mníšku pod Brdy.“

Na konec výčtu jednotlivých ploch se vkládá text:

K30 - Volbu druhové skladby přizpůsobit místním podmínkám (autochtonní druhy). V části plochy, kde se nachází záplavové území, nebude navyšován terén“.

- a). V regulativech ploch RX – rekreace – se specifickým využitím se odstavec c) podmíněně přípustné využití mění na toto znění:
- podmíněně přípustné jsou stavby izolovaných rodinných domů (kromě řadových domů) a rekonstrukce stávajících rekreačních objektů na rodinné domy za splnění následujících podmínek
 - min. velikost parcely - viz obr. 1-6 níže /*
 - připojení na sítě el. energie a splaškovou kanalizaci
 - prostor místní příjezdové komunikace a její řešení bude odpovídat příslušné ČSN pro komunikace funkční skupiny C.

V kapitole „Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití“ se za druhý odstavec vkládá text: „Dále se definuje plovoucí značkou „**směr dopravního propojení**““. Značka naznačuje směr propojení komunikací a je možné se od ní vzdálit do 40 m na každou stranu.“

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

Za desátý odstavec se vkládá text ve znění:

„Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....),

- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).“

V regulativních 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“ ‘.

V regulativních ploch RX – rekreace – se specifickým využitím se v odstavci „c) podmíněně přípustné“ první věta mění na následující znění: „podmíněně přípustné jsou stavby izolovaných rodinných domů (kromě řadových domů) a změny dokončených staveb či rekonstrukce stávajících rekreačních objektů na rodinné domy za splnění následujících podmínek“, zbytek odstavce se ponechává.

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

V regulativních 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“.

Do regulativů ploch „VS – plochy smíšené výrobní se za odst d) doplňuje: „Další podmínky: Pro plochy VS západně od dálnice D4 při zvyšování hladiny zástavby nad její stávající hladinu je nutné v navazujícím řízení zpracovat hlukovou studii, která posoudí případný vliv nové zástavby v ploše na obytnou zástavbu Mníšku pod Brdy. Pro plochu Z90 platí podmínky uvedené v kap. A.6.2.“

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

V druhém odstavci v první větě se text za slovy „v některých případech i“ mění na „minimální velikost stavebního pozemku (parcely)“. Na konec odstavce se vkládá text: „Koeficienty platí pro nově navrhovanou zástavbu i pro změny dokončených staveb v zastavěném území. Pouze pokud není možné ve stabilizovaných plochách koeficienty dodržet z důvodu již překročeného zastavění nebo zpevnění pozemku, je možné je při povolování změn dokončených staveb koeficienty nedodržet. Ani v tomto případě však není možné snížit dosavadní podíl zeleně.“

Při odstranění stávajících staveb, které překračují výšku zástavby, musí nová zástavba již splňovat maximální výšku zástavby danou územním plánem.

Pokud bude jeden parametr prostorové regulace překročen (např. výška) a druhý překročen nebude (např. zastavitelnost), je nadále možné provádět stavební úpravy, které vyhovují nepřekročenému parametru. “

Za druhý odstavce se vkládá text v následujícím znění: „Minimální velikost stavebního pozemku (parcely) je určena v plochách charakteru zástavby: rodinné domy 1 – 4, venkovská zástavba a rekreační objekty (stavby pro rodinnou rekreaci), a to níže uvedeným způsobem. Grafické vymezení těchto ploch je ve výkresu č. 3 – Hlavní výkres – Prostorová regulace. Rozhodující je zařazení do příslušného typu charakteru zástavby, nikoli využití konkrétní stavbou. Uvedené minimální velikosti parcel se použijí jako regulativ pro vznik nových stavebních pozemků dělením nebo scelováním, přičemž i pozemek se stávající stavbou pro bydlení nebo rodinnou rekreaci, zbylý po oddělení stavebního pozemku pro novou stavbu, musí splňovat stanovenou minimální výměru. V plochách typu RX – rekreace – se specifickým využitím, a to pro případy umístění nových rodinných domů nebo rekonstrukce stávajících rekreačních objektů na rodinné domy, platí podmínky minimální velikosti parcely uvedené v textu výše (využitelnost plochy typu RX) na vložených obrázcích (č. 1 až 6) k jednotlivým lokalitám.“

Ve dvanáctém odstavci se na poslední řádek za slovo „minimální velikost“ vkládá text „nově vymezeného“.

Třináctý odstavce „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 potřebné výměry zeleně ke splnění tohoto koeficientu se započítává zeď na rostlém terénu, případně též (sníženým podílem) zeď na střeších a na fasádách, a to za následujících podmínek:

- v nových rozvojových plochách bude podíl zeleně na rostlém terénu tvořit alespoň 75% započitatelné plochy zeleně (tedy 75% z koeficientu zeleně 0,2), přičemž výměra zeleně nebude dalšími úpravami v rámci jednotlivých areálů snižována
- v ostatních plochách (zastavěném území) bude podíl zeleně na rostlém terénu tvořit alespoň 25% započitatelné plochy zeleně (tedy 25% z koeficientu zeleně 0,2)
- pouze na dílčích částech zastavěného území, kde v rámci jednotlivých záměrů prokazatelně nebude možno splnit podíl zeleně na rostlém terénu dle předchozí odrážky (v důsledku nedostatečné výměry stávající zeleně a nemožnosti jejího nového založení), je možné splnění koeficientu zeleně docílit při nižší, případně až nulové výměře zeleně na rostlém terénu, vždy však s podmínkou dosažení potřebné výměry pomocí zeleně na střeších a na fasádách
- uplatnění zeleně na střeších se pro všechny výše uvedené případy započítává následujícím způsobem:
 - vegetační souvrství tloušťky min. 0,05 m se započítává z 15% (tedy např. 100 m² střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 15 m² zeleně)
 - vegetační souvrství tloušťky min. 0,3 m se započítává ze 30% (tedy např. 100 m² střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 30 m² zeleně)
 - vegetační souvrství tloušťky min. 0,9 m se započítává ze 60% (tedy např. 100 m² střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 60 m² zeleně)
- uplatnění zeleně 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 není stanoven

Ve čtrnáctém odstavci se za text „**Ostatní neurčená zástavba**“ vkládá číslo „1“.

Za čtrnáctý odstavec se vkládá text:

„Ostatní neurčená zástavba 2

- koeficient zastavěných ploch max. 0,45
- koeficient zeleně min 0,2

Zeleň

- koeficienty se nestanovují“.

Za osmnáctý odstavec se vkládá text:

„Dále je pro výšku určenou nadzemními podlažími 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

Vypouští se čtvrtý řádek tabulky ve znění

VD3	dopravní infrastruktura	důležité pěší propojení ve frekventovaném místě
-----	-------------------------	---

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 následujícím odstavci v předposlední a poslední větě je kód plochy změněn z „ZV“ na „NP“. Dále se vkládá text. „Po východním okraji plochy bude vymezen pás zeleně o min. šíři 15 m.“

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 části „Územní studie – plocha X3 (přestavba garáží) se v šesté větě mění z „Ve dvou místech“ na „V místech“.

Vypouští se poslední odstavec této kapitoly ve znění

„Územní studie – plocha X5 (občanská vybavenost při vjezdu do Mníšku)

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií tvoří část plochy Z30.

Plocha je navržena pro „OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura“.

Územní studie zajistí zejména vhodné umístění staveb směrem k zastavěnému území a vhodný přechod do krajiny. Obecně územní studie prověří dopravní napojení plochy, napojení na síť technické infrastruktury a případně i parcelaci. Nová zástavba bude mít městské měřítko, tzn. územní studií nebude umožněno umístění příliš rozměrných staveb. Bude vymezen dostatek ploch pro parkování.

Dopravní napojení plochy bude nových komunikací po západním, severním nebo jižním okraji plochy.“

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

V prvním odstavci ve druhé větě opravuje označení regulačního plánu Štítek na „X6“ a označení Kytínské na „Z46“.

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

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

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

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

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. 1A 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 – Výkres veřejně prospěšných staveb | 1 : 5 000 |

C Odůvodnění změny územního plánu

C.1. Postup při pořízení změny č. 1A 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** (usnesení č. 20/18/2022). 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.

Veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy ve zkráceném postupu pořizování včetně projednání dokumentace vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území proběhlo dne 7.9.2022 od 17:30 v Pavilonu Základní školy, Komenského 420, 252 10 Mníšek pod Brdy.

Vzhledem k tomu, že na základě výsledků veřejného projednání dochází k podstatným úpravám návrhu změny ÚP, vyžaduje tato změna opakované veřejné projednání. K pracovní úpravě a souvisejícímu doplnění obsahu změny si proto pořizovatel dopisem ze dne 31.1.2023 vyžádal stanovisko orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 2 stavebního zákona. Krajský úřad dopisem č. j. 017924/2023/KUSK ze dne 20.2.2023 sdělil, že k těmto úpravám nevyžaduje doplnění dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA). Zastupitelstvo města na svém jednání dne 1.3.2023 (usnesení č. 18/3/2023) rozhodlo o úpravách a souvisejícím rozšíření obsahu změny č. 1 ÚP a vzalo na vědomí stanovisko krajského úřadu vydané dle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Na základě výsledků veřejného projednání a aktuálních potřeb města k zabezpečení a urychlení přípravy důležitých staveb veřejné infrastruktury (svazková základní škola, mateřská škola) a na základě doporučení komise pro územní plán

a pořizovatele rozhodlo zastupitelstvo města na svém jednání dne 15.5.2023 (usnesení č. 12/4/2023) o rozdělení obsahu a postupu zpracování a projednání změny č. 1 do dvou částí, a sice 1A a 1B. Do změny 1A byl zařazen obsah s bezproblémovým či dohodnutým řešením a zejména lokality veřejného zájmu, u nichž je třeba proces pořízení změny ÚP urychlit. Do změny 1B byly zařazeny lokality ostatní.

Na základě žádosti podané dne 15.6.2023 vydal Krajský úřad Středočeského kraje dne 26.6.2023 stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona k návrhu změny 1A, ve kterém konstatoval, že jako nadřízený orgán územního plánování neshledal žádné rozpory z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a koordinace širších vztahů v území.

Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 2.8.2023 konání opakovaného veřejného projednání, jehož předmětem byly úpravy návrhu změny č. 1A uskutečněné na základě výsledků prvního veřejného projednání z 09/2022. Opakované veřejné projednání se konalo dne 11.9.2023 od 17:30 v Pavilonu Základní školy, Komenského 420, 252 10 Mníšek pod Brdy.

Po uplynutí lhůty k podávání stanovisek, připomínek a námitek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek z obou fází veřejného projednání obsahu změny č. 1A. Dopisem ze dne 23.10.2023 vyzval pořizovatel dotčené orgány a nadřízený orgán územního plánování k uplatnění jejich stanovisek k tomuto návrhu (dle § 55b odst. 7 stavebního zákona). Obdržaná stanoviska k tomuto návrhu byla souhlasná.

Po dokončení závěrečných nepodstatných úprav a doplnění části odůvodnění byla dokumentace návrhu změny 1A ÚP Mníšek pod Brdy předložena zastupitelstvu města k vydání.

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, 5 a 4 schválenou usnesením Vlády České republiky dne 15. dubna 2015 pod usnesením č. 276, respektive dne 2. 9. 2019 usnesením č. 629 a 630, aktualizací č. 5 schválenou 17. srpna 2020 pod usnesením č. 833 a aktualizací č. 4 schválenou 12. července 2021 pod usnesením č. 618. Aktuální PÚR je po těchto aktualizacích závazná od 1. září 2021.

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. Řešené území je dále zařazeno ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje akutní problém ohrožení území suchem. Změna územního plánu v tomto směru podporuje rozvoj vodohospodářské infrastruktury obce.

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 je v souladu s platným zněním ZÚR Středočeského kraje po 1., 2., 7., 6., 3. a 10. aktualizaci. Poslední aktualizace č. 3 a 10 byly schváleny rozhodnutím zastupitelstva Středočeského Kraje a nabyly účinnosti dne 9. 11. 2023.

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 v jižní části směrem k Nové Vsi pod Pleší zasahuje regionální biokoridor 1207 Malá Svatá Hora – V Desinách. Tento prvek ÚSES nezasahuje do částí řešených změnou územního plánu. Biokoridor je v poslední aktualizaci ZÚR trasován v části průběhu lesním pozemkem s mírnou odchylkou. Vzhledem k pokročilosti přípravy návrhu změny č. 1A k vydání a veřejnému zájmu na včasném vydání této změny (zejména kvůli lokalitě pro svazkovou základní školu) v době nabytí účinnosti předmětné aktualizace ZÚR bude tato úprava provedena, projednána a vydána v rámci probíhající změny č. 1B územního plánu Mníšek pod Brdy.

Územím města dle poslední aktualizace ZÚR dále prochází koridor pro silniční dopravu D303, který slouží pro rozšíření a úpravy stávající dálnice D4. O vymezení a zpřesnění tohoto koridoru bylo na základě požadavku ŘSD, resp. MD rozhodnuto již v rámci rozhodnutí o pořízení změny č. 1 územního plánu a na základě rozhodnutí zastupitelstva města byla tato část změny zařazena do skupiny lokalit – změny č. 1B. Vymezení koridoru bylo v rámci této změny již navrženo a zčásti projednáno, bude ale na základě stanoviska MD ještě upravováno a projednáno v rámci opakovaného veřejného projednání změny č. 1B a v rámci této probíhající změny též vydáno.

Změna územního plánu navrhuje pouze dílčí úpravy a je v souladu s obecnými požadavky i požadavky vyplývající z vymezené rozvojové oblasti OB1. Tato změna územního plánu obsahuje pouze dílčí rozlohou a obsahem nevýznamné lokality, které nemění urbanistickou koncepci města. Nemění se tím ani soulad této koncepce s prioritami územního plánování dle platného znění Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

C.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Návrh změny č. 1A 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. 1A 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 č. 1A územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

V rámci veřejného projednání změny č. 1 byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů k celému obsahu (v té době ještě nerozdělenému) změny č. 1. Stanoviska, týkající se obsahu zařazeného později do změny č. 1A, jsou souhlasná, s výjimkou orgánu ochrany přírody a krajiny – OŽP MěÚ Černošice, který ve svém stanovisku ze dne 12.9.2022 vyslovil nesouhlas:

- a) s navrženou změnou výškové úrovně staveb na území průmyslové zóny a
- b) s navrženým způsobem započítání zeleně na střechách a fasádách.

Pořizovatel proto ve spolupráci se zpracovatelem změny konzultoval požadavky se zástupcem dotčeného orgánu, zajistil úpravu těchto změn a požádal dotčený orgán o potvrzení dohody na této úpravě. Dotčený orgán svým stanoviskem ze dne 5.4.2023 dohodu potvrdil.

V rámci opakovaného veřejného projednání změny č. 1A bylo uplatněno několik souhlasných stanovisek dotčených orgánů a několik stanovisek obsahujících požadavky na doplnění:

- MěÚ Černošice, OŽP jako orgán ochrany přírody požadoval upřesnění formulací ohledně započítání zeleně na střechách a fasádách – tomuto požadavku bylo po vzájemné dohodě vyhověno. Jednalo se o nepodstatnou úpravu.
- Krajská hygienická stanice požadovala doplnit požadavek hygienického posouzení v následných řízeních k ploše Z90 - požadavku bylo vyhověno. Jednalo se o nepodstatnou úpravu.
- Ministerstvo průmyslu a obchodu požadovalo k informaci, že se v řešeném území nenacházejí ložiska nerostných surovin uvést, že se jedná o ložiska „výhradní“ – požadavku bylo vyhověno. Jednalo se o nepodstatnou úpravu.
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče – požadavek na doplnění textu pro využitelnost plochy veřejného prostranství PV1 – předzámčí. Jednalo by se o podstatnou změnu, vyžadující opakované veřejné projednání. Návrh změny se však v daném místě od veřejného projednání nezměnil, dotčený orgán proto další požadavky uplatňovat nemůže. Toto bylo s dotčeným orgánem konzultováno a dotčený orgán vyjádřil s tímto vyhodnocením souhlas.

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 samostatnou dokumentací, zpracovanou osobami s příslušnou kvalifikací a projednanou současně s návrhem změny územního plánu

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.

Z120 – Návrh podmínek

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

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.

Další podmínky jsou navrženy k plochám, které jsou řešeny v následné změně 1B, a nadále se netýkají změny č. 1A. Budou zapracovány ve změně č. 1B.

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 § 55b odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Praha:	27. 11. 2023	Městský úřad Mníšek pod Brdy
Číslo jednací:	137901/2023/KUSK	Dobříšská 56
Spisová značka:	SZ_137901/2023/KUSK	252 10 Mníšek pod Brdy
Vyřizuje:	Mgr. Darina Hanusková/l. 685	
Značka:	OŽP/DH	

STANOVISKO K POSOUZENÍ VLIVŮ PROVÁDĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

- Název koncepce:** Změna č. 1A územního plánu Mníšek pod Brdy
- Umístění koncepce:** kraj: Středočeský
obec: Mníšek pod Brdy
katastrální území: Mníšek pod Brdy
- Předkladatel koncepce:** Městský úřad Mníšek pod Brdy
Dobříšská 56
252 10 Mníšek pod Brdy
- IČO předkladatele:** 00242748
- Zpracovatel koncepce (územního plánu):** Archum architekti, s.r.o., Oldřichova 55, 128 00 Praha 2
- Zpracovatelka Vyhodnocení SEA:** EKOPOD Ekologie podniku s.r.o., odpovědná autorizovaná osoba Ing. Jana Michálková, č. autorizace Osvědčení/rozhodnutí o autorizaci č.j. MŽP/2018/710/8499 ze dne 13. prosince 2018.

II. PRŮBĚH POSUZOVÁNÍ

1. Navrhovaný obsah změny územního plánu

Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. (dále jen příslušný úřad), na základě předloženého navrhovaného obsahu změny č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy, vydal dne č.j. 133678/2021/KUSK ze dne 24. 11. 2021 stanovisko podle § 55a odst. 2 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve kterém požadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu obce na životní prostředí.

Předmětem změny č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy bylo 32 změn. Důvodem požadavku předložení vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí v rozsahu přílohy stavebního zákona bylo především prověření plochy 2 pozemek 1939/5, která má přibližnou rozlohu 56515 m² a nenavazuje na zastavěné území obce. Některé ze změn nebyly doporučeny k projednání.

Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny Krajský úřad Středočeského kraje vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

2. Veřejné projednání návrhu změny územního plánu

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen KÚSK) obdržel od Městského úřadu Mníšek pod Brdy dne 29. 7. 2023 oznámení o zahájení řízení a konání veřejného projednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí (Vyhodnocení SEA), v souladu s ustanovením § 55b odst. 1 a 2 a § 52 až § 54 stavebního zákona.

Součástí návrhu je vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy na udržitelný rozvoj území (dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.), včetně části A vyhodnocení vlivů územního plánu Mníšek pod Brdy na životní prostředí (dále jen vyhodnocení SEA). Část B vyhodnocení vlivů územního plánu Mníšek pod Brdy na území Natura 2000 nebyla požadována a není součástí návrhu územního plánu Mníšek pod Brdy. Předložené vyhodnocení SEA bylo zpracované paní Ing. Janou Michálkovou, EKOPOD Ekologie podniku s.r.o., v červenci 2022, která je podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb. držitel autorizace MŽP k posuzování vlivů na životní prostředí.

3. Podstatná úprava návrhu změny územního plánu

Dne 31. 1. 2023 obdržel Krajský úřad, Odbor životního prostředí a zemědělství, žádost o stanovisko podle § 53 odst. 2 stavebního zákona k upravenému návrhu změny č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy na životní prostředí (tzv. SEA).

4. Opakované veřejné projednání návrhu změny územního plánu

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen KÚSK) obdržel od Městského úřadu Mníšek pod Brdy dne 2. 8. 2023 oznámení o zahájení řízení a konání opakovaného veřejného projednání o návrhu změny č. 1A územního plánu Mníšek pod Brdy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí (Vyhodnocení SEA), v souladu s ustanovením § 55b odst. 1 a 2 a § 52 až § 54 stavebního zákona. Vzhledem k potřebě urychlit proces pořízení změny ÚP v některých lokalitách, rozhodlo zastupitelstvo města dne 15. 5. 2023 o rozdělení změny č. 1 na dvě části, a sice změnu 1A a změnu 1B. Do změny 1A byl zařazen obsah s bezproblémovým či dohodnutým řešením a zejména lokality veřejného zájmu (svazková základní škola, mateřská škola), u nichž je třeba proces pořízení změny ÚP urychlit. Do změny 1B byly zařazeny lokality ostatní.

Dne 1. 11. 2023 obdržel příslušný úřad dopisem č. j. 137901/2023/KUSK ze dne 1. 11. 2023 žádost o vydání stanoviska k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí (Stanovisko SEA), spolu s podklady podle ustanovení § 55b odst. 5 stavebního zákona v souladu s ust. § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. K návrhu změny č. 1A ÚP Mníšek pod Brdy byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

1. Charakter a rozsah koncepce

Změna územního plánu navrhuje plochy pro občanskou vybavenost, dopravu, technickou infrastrukturu, zeleň a komerci. Všechny plochy jsou drobného rozsahu, pouze plocha pro cyklostezku je vzhledem ke své délce rozlehlejší (nachází se v tělese bývalé vlečky). Plochy vychází z konkrétních potřeb území a dále rozvíjí urbanistickou koncepci platného územního plánu, se kterou jsou v souladu. Část ploch se nachází v zastavěném území (plochy přestavby P38-P40) a část jsou krajinná opatření (plochy K30 a K31). K rozšiřování zastavěného území dochází pouze u ploch Z118, Z120, Z123 a Z124, a to v celkovém rozsahu 0,74 ha.

Změna č. 1A ÚP Mníšek pod Brdy navrhuje rozvojové plochy (zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině) o celkové výměře 3,710 ha, z toho plochy změn v krajině 2,662 ha, plochy přestavby 0,508 ha a zastavitelné plochy 0,580 ha.

Zastavěné území je změnou č. 1A 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 spojnicí 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.

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

Z118 – pěší cesta pod Kvíalkou

Navržená cesta umožňuje propojení stávajících cest, které kvůli zaplacení všech okolních pozemků jinde není možné. Zlepšuje se tak propustnost 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.

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.

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.

Z124 – rozšíření plochy pro komerci

Plocha na hranici řešeného území se sousední Řítkou 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).

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.

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.

K30 – ochranná zeleň, údolní niva

Změna spočívá v převedení části zastavitelné plochy pro komerci Z34 do nezastavitelné plochy pro ochrannou zeleň.

K31 – cyklostezka v tělese bývalé vlečky

Bývalá vlečka do areálu Kovohutí již nebude využívána, změna proto navrhuje její transformaci na cyklostezku.

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.

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).

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).

Úprava podmínek pro plochu Z35

Záměrem města je mít možnost v ploše Z35 realizovat i občanskou vybavenost.

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.

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.

Zrušení podmínky ÚS pro plochu P19

2. Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí z hlediska jejich velikosti a významnosti

Vlivy na obyvatelstvo, veřejné zdraví, sociálně-ekonomické vlivy

Hodnocení potencionálních zdravotních rizik, které může přinést uplatňování záměrů v rámci posuzované změny územního plánu, souvisí především s úrovní změny imisní zátěže a akustické expozice. Aktuální podklady pouze vymezují plošný rozsah území, kde lze tyto změny předpokládat. Otázky související s imisním zatížením a hlukem budou řešeny až ve fázi posuzování konkrétních záměrů výstavby a využití územním plánem vymezených území formou rozptylových a hlukových studií. S ohledem na výše uvedené byl na základě odborného úsudku vyhodnocen pouze mírně významný nebo indiferentní vliv na ovzduší. Vliv koncepce na klima byl ve všech případech vyhodnocen jako zanedbatelný (indiferentní). Dalším významným činitelem ovlivňujícím zdraví obyvatelstva je přístup k pitné a užitkové vodě odpovídající kvality a zároveň i možnosti a způsob likvidace odpadních vod. V rámci změny územního plánu je počítáno s rozšířením ČOV, které je hodnoceno jednoznačně jako významný pozitivní vliv.

Vlivy na ovzduší a klima

Vliv koncepce na ovzduší byl posuzován ve vztahu k aktuální úrovni znečištění ovzduší v místě s ohledem na možný předpokládaný příspěvek navrhovaných záměrů. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy, u kterých lze předpokládat v souvislosti s navrhovaným využitím vliv na kvalitu ovzduší. Jedná se o imisní příspěvky jednotlivých vytápěných objektů, jejichž skutečnou úroveň nelze v daném stupni posuzování určit.

Z výše uvedeného důvodu jsou vlivy na ovzduší hodnoceny v případech nové výstavby objektů stupněm -0,5 (potencionálně mírně významný negativní vliv). V případě přípravy realizace záměrů v produkčních plochách, kde lze předpokládat zhoršení imisní situace v souvislosti s typem výroby, ale také v důsledku navýšení intenzity dopravy, je nutné posouzení záměru na základě zpracované rozptylové studie.

Vliv záměrů na klima s ohledem na jejich charakter a rozsah je ve všech případech hodnocen jako indiferentní.

Vlivy na podzemní a povrchové vody

Všechny objekty budované v nově vymezených zastavitelných plochách musí mít dle platné legislativy (zákon č. 254/2001 Sb., v platném znění) vyřešený způsob likvidace odpadních vod. Město Mníšek pod Brdy je od roku 2016 zásobováno pitnou vodou z přivaděče pitné vody z vodárenské soustavy Želivka. Provozovatelem vodovodní soustavy je obchodní společnost I.SčV, a.s.

Město Mníšek pod Brdy má vybudovanou kanalizační síť převážně jednotného systému. Menší část území je odkanalizována oddílnou kanalizací. Důvodem je omezená kapacita stokové sítě a rozptýlená výstavba rodinných domků v okrajových částech města. Odpadní vody pocházející z domácností, výroby a služeb jsou společně se srážkovými vodami gravitačně odváděny na městskou čistírnu odpadních vod. Délka stokové sítě činí 29,4 km. Jedním z posuzovaných záměrů je i rozšíření ČOV. Na základě výše uvedených skutečností lze předpokládat, že uplatňováním posuzované změny územního plánu nebude negativně ovlivněna kvalita povrchových a podzemních vod.

V souvislosti s vymezením zastavitelných ploch lze předpokládat negativní vliv na odtokové poměry a retenční kapacitu území, způsobený zvětšením zpevněných ploch a snížením možnosti přirozeného vsakování srážkových vod. V souvislosti s vybudováním přejezdu přes Bojovský potok je nutné řešit otázku protipovodňové ochrany (dostatečná kapacita průtočného profilu) a také otázku ochrany vody před kontaminací závadnými látkami. Reálný stupeň významnosti těchto negativních vlivů je podmíněn realizací navržených opatření.

Vlivy na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Vliv koncepce na půdu byl hodnocen s ohledem na kvalitu půdy na pozemcích navržených k odnětí ze ZPF a navrhovaný rozsah odnětí. Ukazatelem kvality půdy byly třídy ochrany zemědělské půdy. Dále byl posuzován vliv záměrů na erozní situaci v území. Vlivy s ohledem na charakter a rozsah záměrů nejsou předpokládány.

Realizací změny ÚP Mníšek pod Brdy nedojde k záborům PUPFL. Dotčeno je v jednom případě ochranné pásmo lesa (tj. pás do 50 m od okraje lesního pozemku), což musí být řešeno formou souhlasu v rámci správního řízení dle zákona o lesích.

Vlivy na horninové prostředí a přírodní zdroje

V řešeném území jsou registrována ložiska nerostných surovin a nacházejí se zde poddolovaná území a stará důlní díla. Veškeré návrhové plochy se nacházejí mimo tyto registrované plochy. Posuzovaná změna územního plánu nepředpokládá zásahy do horninového prostředí.

Vlivy na přírodu

Z hlediska ochrany biodiverzity v zájmovém území má zcela zásadní význam vymezení skladebných prvků ÚSES na všech úrovních jako nástrojů ochrany přírodních a přírodě blízkých biotopů. Další nezbytnou podmínkou je respektování vyhlášených zvláště chráněných území a dalších objektů podléhajících zvláštní ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb. včetně jejich ochranných pásem.

Návrh Změny č. 1 územního plánu Mníšek pod brdy plně respektuje prvky podléhající zvláštní ochraně včetně jejich ochranných pásem. Všechny návrhové plochy jsou umístěny mimo tato území a také mimo území s prioritními biotopy a doloženým výskytem zvláště chráněných druhů.

Vlivy na krajinný ráz

Navrhované umístění nově vymezených ploch změn nezakládá významný negativní vliv na krajinný ráz, neboť respektuje stávající urbanistickou strukturu území včetně kulturních a historických hodnot a nepřináší do něj pohledově významné prvky zásadním způsobem nerespektující stávající prostorové parametry staveb.

Kulturní a historické hodnoty území

Návrh územního plánu plně respektuje kulturní charakteristiky území, proto ve všech případech byl uvažován indiferentní vliv.

Přeshraniční vlivy

Vzhledem k umístění obce lze přeshraniční vlivy provedení změny koncepce vyloučit.

Posuzovaná koncepce nevykazuje jako celek významné negativní vlivy na složky životního prostředí a veřejné zdraví. Nejzásadnější negativní vlivy představují zábory ZPF, zásahy do krajinného rázu a ovlivnění povrchových a podzemních vod. Negativní působení jednotlivých záměrů lze minimalizovat vhodným technickým řešením v rámci přípravy jednotlivých projektů nebo kompenzačními opatřeními, která mohou mít pozitivní dopad na území jako celek.

Posuzovaná koncepce vykazuje i pozitivní vlivy – vymezení přírodních ploch z důvodu ochrany přírodních prvků a vymezení ploch pro zeleň, mající dopady na úroveň biodiverzity v řešeném území. Pozitivní vliv vykazuje rovněž rozšíření ČOV z hlediska ochrany povrchových a podzemních vod – má dopad také v oblasti veřejného zdraví. Záměry týkající se rozvojových ploch pro výstavbu včetně staveb dopravních mají pozitivní vliv na rozvoj sídla s dopady na pohodu a zdraví obyvatel.

Z výše uvedeného vyplývá, že realizace záměrů podle Změny územního plánu č. 1A Mníšek od Brdy neznámá žádné významné riziko pro zhoršení charakteristik životního prostředí a veřejného zdraví. Posuzovaná koncepce je proto doporučena ke schválení.

3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla navržena příslušná opatření uvedená v kapitole 8. „*Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí*“ Vyhodnocení SEA. Tato opatření (požadavky) jsou dále blíže specifikována níže.

4. Varianty

Koncepce návrhu změny č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy je zpracována v jedné variantě.

IV. STANOVISKO

Na základě předloženého návrhu územního plánu včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyjádření k němu uplatněných

v y d á v á

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů v souladu s § 10g cit. zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o

k posouzení vlivů provádění

změny č. 1A územního plánu Mníšek pod Brdy

na životní prostředí.

V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených požadavků v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

Pro fázi vydání a uplatňování změny č. 1A územního plánu Mníšek pod Brdy se stanovují následující požadavky:

Z120 – Návrh podmínek

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

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.

- Při realizaci záměrů upřednostňovat řešení s co nejmenším dopadem na ZPF s ohledem na kvalitu půdy vyjádřenou třídou ochrany, organizaci ZPF a možnosti optimálního způsobu obhospodařování pozemků.

• Podporovat opatření, která eliminují negativní ovlivnění odtokových poměrů a podporují přirozený však povrchové vody do půdy (včetně zachování maximálního podílu ZPF u nové zástavby rodinných domů na pozemku – koeficient zeleně).

• Postupně směřovat k připojení všech objektů na veřejnou kanalizační síť a ČOV, realizovat její rozšíření.

• Dbát na vhodné architektonické řešení staveb a jejich umístění na pozemcích s ohledem na prostorové parametry parcel tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění charakteru zástavby stávajícího sídla a jeho urbanistické struktury a k narušení krajinného rázu.

• Dodržovat stanovená ochranná pásma (vodních zdrojů, vodních toků, zvláště chráněných území, aj.).

• Zajistit zpracování regulačních plánů a územních studií jako nezbytné podmínky realizace změn na plochách, kde to územní plán po schválení a zpracování změny č. 1 stanovuje. Regulační plán nahrazuje v jednotlivých případech územní rozhodnutí.

• Respektovat další specifické podmínky realizace záměrů obsažených ve Změně č. 1 územního plánu Mníšek od Brdy k ochraně životního prostředí (např. hodnocení podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.).

• V odůvodněných případech ověřovat přípustnost jednotlivých záměrů z hlediska ochrany ovzduší zpracováním rozptylové studie ve fázi projektové dokumentace pro územní řízení.

• Při realizaci staveb pro výrobu a skladování a ploch dopravní infrastruktury dbát na zajištění zasakování srážkových vod z celé plochy.

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého je **schvalující orgán povinen** zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepcie nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit včetně prohlášení dle § 10g odst. 5 cit. zákona. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.

Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Ing. Simona Jandurová
vedoucí Odboru životního prostředí
a zemědělství

Všechny uvedené podmínky byly zapracovány do textu výroku jako doporučení, protože se jedná o podmínky pro následná řízení a následné změny v území, které jsou mimo podrobnost územního plánu. Pouze podmínka „Regulační plán nahrazuje v jednotlivých případech územní rozhodnutí.“ nebyla zapracována, protože územní plán neumožňuje, aby jím požadované regulační plány mohly nahrazovat jakákoli územní rozhodnutí.

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

Stanovisko dle § 55b odst. 5 stavebního zákona je souhlasné. Požadavky v něm obsažené mají pouze doporučující charakter a vzhledem k jejich míře podrobnosti, nepříslušející územnímu plánu, směřují do následných řízení při povolování konkrétních staveb a záměrů. Do výrokové části změny, srovnávacího textu (součást odůvodnění) a do úplného znění územního plánu jsou proto zapracovány jako poznámka pod přehled jednotlivých zastavitelných a transformačních ploch s uvedením, že se jedná o požadavky doporučené pro následná řízení.

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

Změna územního plánu navrhuje plochy pro občanskou vybavenost, dopravu, technickou infrastrukturu, zeleň a komerci. Všechny plochy jsou drobného rozsahu, pouze plocha pro cyklostezku je vzhledem ke své délce rozlehlejší (nachází se v tělese bývalé vlečky). Plochy vychází z konkrétních potřeb území a dále rozvíjí urbanistickou koncepci platného územního plánu, se kterou jsou v souladu. Část ploch se nachází v zastavěném území (plochy přestavby P38-P40) a část jsou krajinná opatření (plochy K30 a K31). K rozšiřování zastavěného území dochází pouze u ploch Z118, Z120, Z123 a Z124, a to v celkovém rozsahu 0,74 ha.

C.10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce

C.10.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je změnou č. 1A 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	0,02	0	M
Z120	BI, DS	úprava komunikací a regulace	0,13	0	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, ZV	občanská vybavenost	0,32	0	M
P40	DS	komunikace	0,04	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	cyklostezka v tělese bývalé vlečky	2,00	0	-

TABULKA 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

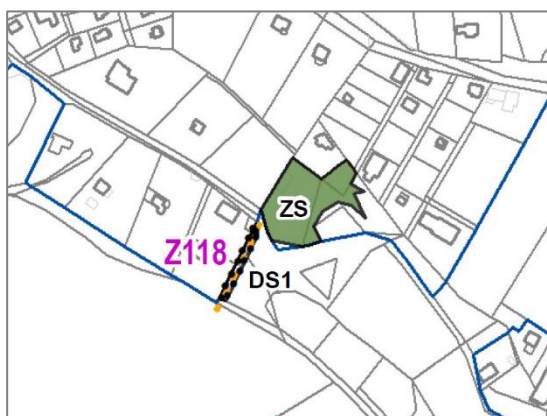
V následující tabulce je uvedena celková rozloha **zastavitelných ploch a ploch přestavby**.

Celková rozloha ploch a počet bytů (všech zastavitelných ploch a ploch přestavby)	1,09 ha	
Obložnost (uvažováno 3 obyvatelé na byt)		
Celkem obyvatel	0	

TABULKA 4 CELKOVÝ NAVRŽENÝ PŘÍRŮSTEK OBYVATEL

Z uvedeného vyplývá, že i když jsou navrženy nové zastavitelné plochy, všechny jsou pro jiné využití než obytnou výstavbu.

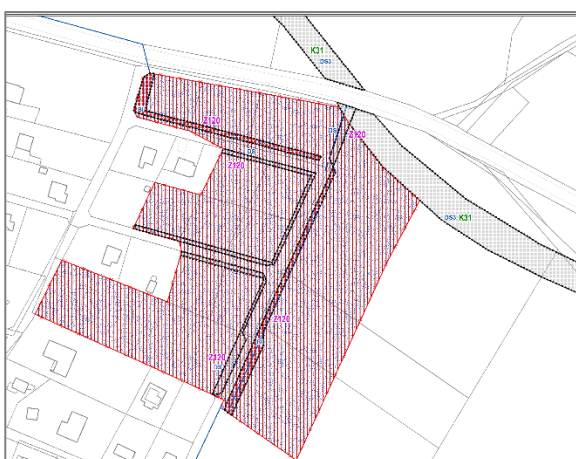
Následuje odůvodnění jednotlivých rozvojových ploch.



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.

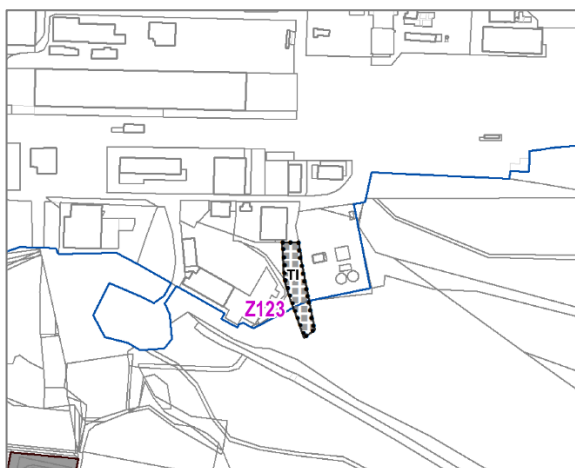
Vymezení sousedních pozemků jako ZS (oproti ZV v platném územním plánu) je pak uvedením do souladu se skutečností, pozemky jsou dlouhodobě užívány jako soukromá zahrada.



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.

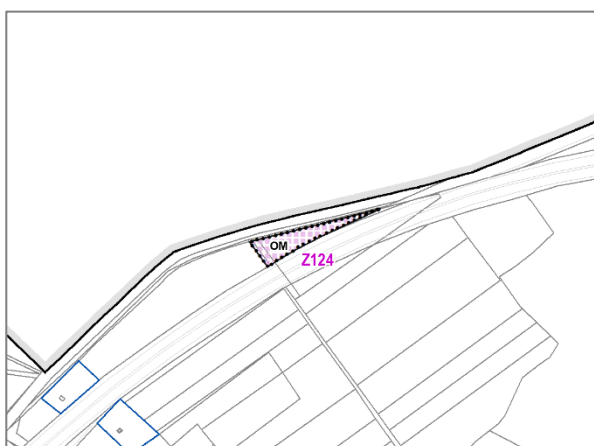
Další úpravou je **umožnění napojení na Čisovickou silnici v místě křížení s vlečkou**, protože je to pro plochu vhodnější a vlečka již nebude využívána.



Z123 – rozšíření ČOV

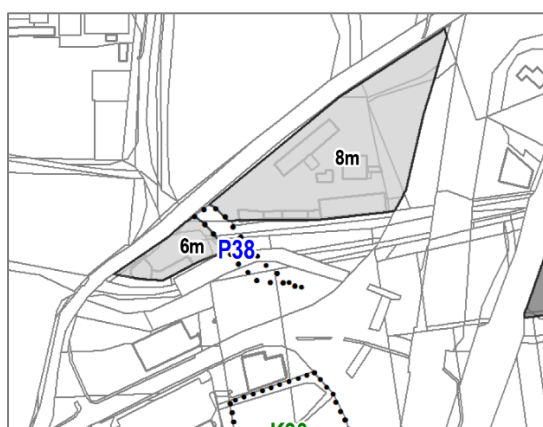
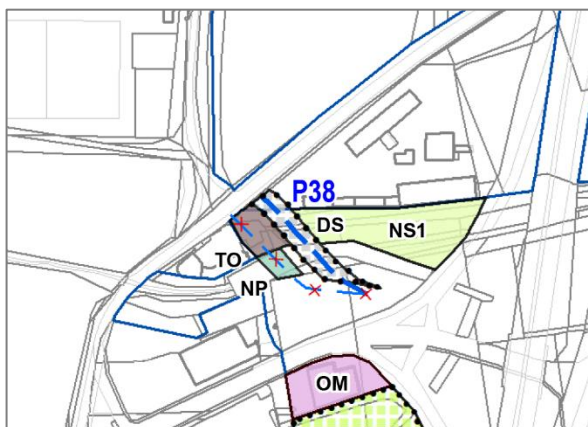
Stávající ČOV bude nutné během několika let rozšířit a v platném územním plánu navržená plocha zasahuje do údolní nivy. Bylo by sice možné ji využít, změnou navržená plocha je však vhodnější – také navazuje na stávající ČOV a již je zpevněná.

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

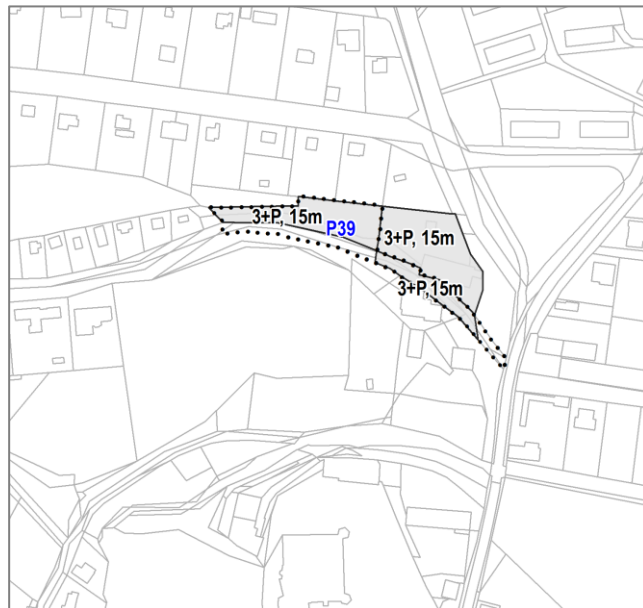
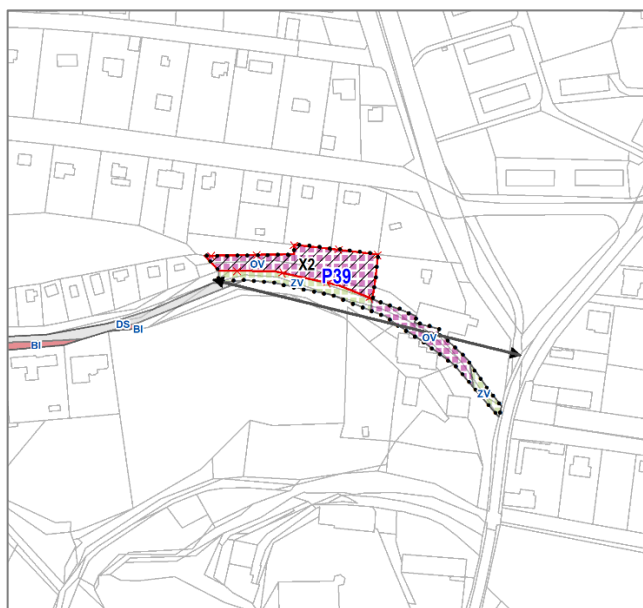
Plocha na hranici řešeného území se sousední Řitkou navazuje na zastavitelnou plochu Z117 v územním plánu. Jelikož se jedná o drobný úzký pozemek, navíc umístěný mezi dvěma komunikacemi a tudíž obtížně obhospodařovatelný, byl změnou územního plánu navržen také pro komerční využití.



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).

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. Poslední úpravou je upřesnění podmínky pro koeficient zastavěných ploch, zpevněných ploch a ploch zeleně ve smyslu platnosti těchto koeficientů zejména tam, kde je možné je splnit. V některých již zastavěných plochách (například právě v těchto místech areálu opravy autobusů) je většina plochy zastavěná či zpevněná a její (vhodné a logické) přestavbě brání právě požadovaný koeficient zeleně. Pokud je již v době vydání územního plánu koeficient zeleně překročen, není jej při přestavbě plochy možné splnit. Proto byla tato podmínka doplněna. (Samozřejmě další snižování ploch zeleně ani v těchto případech není možné.)



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. Dále je vzhledem k lepší využitelnosti pozemku umožněna o jedno podlaží vyšší výstavba. (Během prací na změně územního plánu bylo samostatnou studií prokázáno, že do stávající plochy je umístění mateřské školy s dostatečnou kapacitou při splnění všech podmínek problematické.) Území se v této části svažuje a zástavba zde nebude působit rušivě vzhledem k okolním stavbám. Cílem v tomto území je nezpevňovat více ploch, než je nezbytné (jedná se o část budoucího parku poblíž Bojovského potoka), a je umožnění navýšení o jedno podlaží vhodnějším řešením, než plošné rozšiřování zastavitelnosti.

Dle rozšířeného obsahu změny je dále úkolem umožnit jinou trasu komunikace Na Oboře než stávající. Důvodem je nevyhovující budoucí napojení na Skaleckou ulici, které by po výstavbě v ploše P08 bylo kolizní. Komunikace je v nevyhovujícím stavu a je (nezávisle na změně územního plánu) připravována její rekonstrukce. Nabízí se tak možnost místo rekonstrukce komunikace v nevyhovující trase vybudovat novou komunikaci s vyhovujícím dopravním napojením. V ploše P08 probíhá příprava výstavby mateřské školy a v době zpracování změny není jasná přesná poloha budovy. Proto bylo zvoleno řešení trasy komunikace pomocí směrové šipky, která udává směr propojení, ale nestanovuje přesnou polohu. Trasu je tak možné hledat zároveň s přípravou projektu MŠ nezávisle na změně územního plánu.

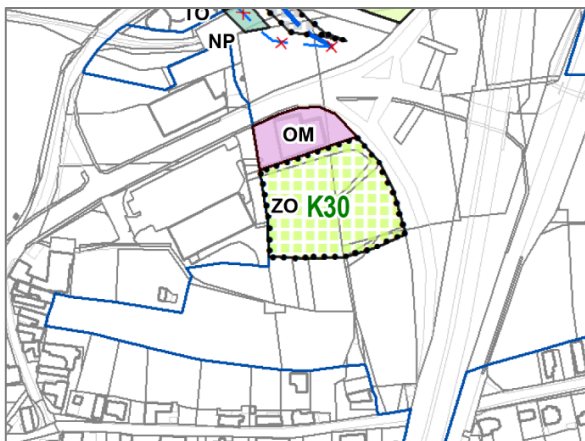


P40 – komunikace, úprava podmínek v ploše Z30

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. Samostatnou studií, zpracovanou v době projednávání změny územního plánu, bylo prokázáno, že umístění školy požadovaných parametrů je do plochy OV nemožné. Pro město je realizace svazkové střední školy klíčová a s ostatními obcemi je již stanovená požadovaná kapacita školy, na projekt je zároveň možnost čerpat dotace, což také vytváří některé podmínky a požadavky na kapacitu školy. Z těchto důvodů bylo rozšířeno využití pro OV o část plochy Z30 tvořící komunikaci mezi OV/OM a dále byly upraveny koeficienty využití směrem k větší zastavitelnosti pozemku (z 0,3 na 0,45) a snížení minimálního podílu zeleně (z 0,4 na 0,2). Důvodem je i to, že venkovní plochy, sloužící pro sportovní využití školy, zřejmě nebude možné započítat do ploch zeleně vzhledem k nárokům na jejich povrchy. Nebude se zřejmě jednat o typicky zpevněné plochy, ale pro možnost umístění školy a sportoviště je tato úprava nezbytná.

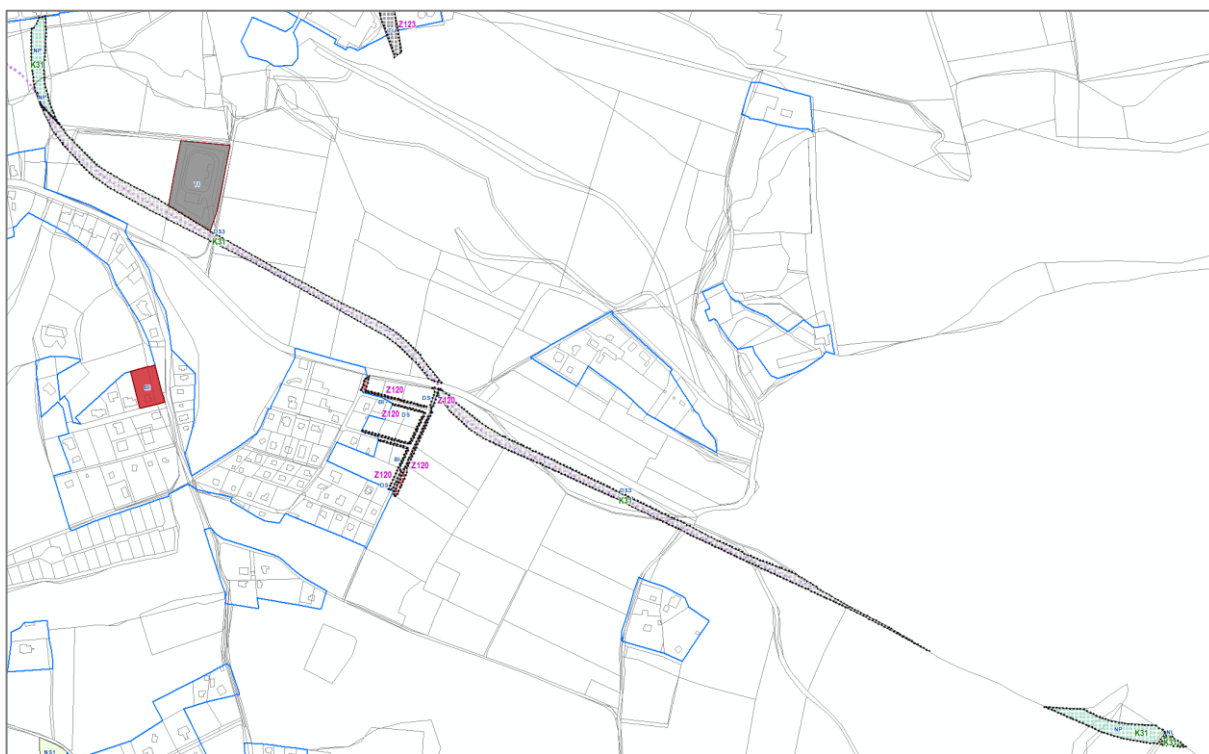
Jelikož bude celá plocha OV (případně část sousední plochy OM2) využita na zmíněnou školu a zpracování studie již probíhá, pozbývá smysl stanovovat územním plánem podmínku na zpracování územní studie. Ta by připadala v úvahu, pokud by se jednalo o různé záměry, která by bylo nutné zkoordinovat, případně pokud by bylo nutné vhodný způsob využití teprve prověřit. Záměr na SŠ je již ale velmi konkrétní. Takto by územní studie duplikovala práci na již probíhající studii školy, případně zbytečně oddalovala výstavbu. Z těchto důvodů je podmínka pro plochu X5 a části plochy X4 vypuštěna. Vypuštěny jsou též části územní studie X3, které mají sloužit pro dopravní napojení školy mezi garážemi. Nutnost dopravního napojení je daná již teď a není nutné ji prověřovat územní studií.

Další navrženou úpravou je **vymezení 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. Oproti prvnímu veřejnému projednání je napojení plochy Z30 navrženo v místě, kde jsou garáže v lepší poloze směrem ke komunikaci (nedochází k přímému výjezdu vozidel do této komunikace).



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.



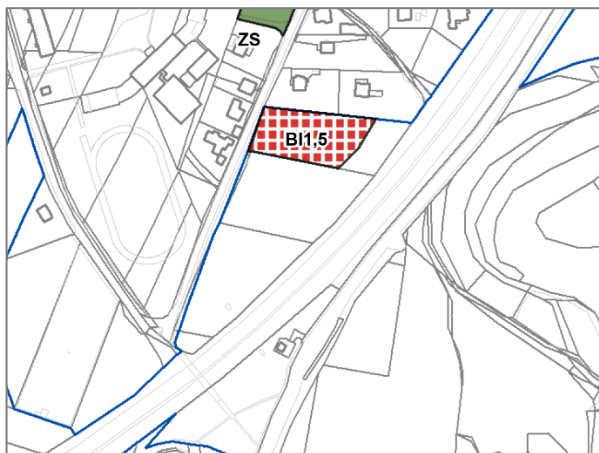
Úprava vymezení komunikace u bytových domů

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.



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 B1,5).

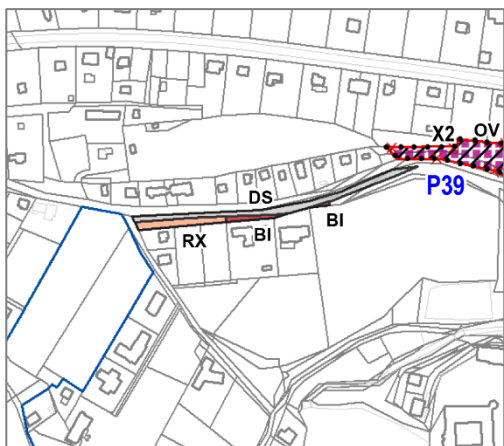
Další úpravou je **umožnění započítání ochranné zeleně do koeficientu zeleně**. Jde o logický krok, kdy v této ploše je výjimečně poloha zeleně přímo určena (bude sloužit i jako protihluková a izolační ochrana na protihlukovém valu u D4), bude ale tvořit součást zeleně na pozemcích.

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



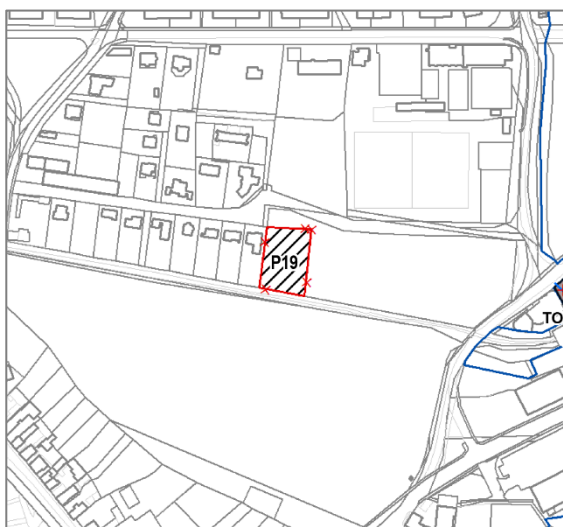
Pěší průchod Na Madlenkách

Vzhledem k rozhodnutí soudu a vydanému územnímu rozhodnutí již realizace pěšího propojení není možná. Dotčená část pozemku je tedy přiřčena ke stávající zahradě a vymezena v ploše B1, zároveň převedena do stavu a zahrnuta do zastavěného území. Související napojení na sousedním pozemku v platném územním plánu je také zrušeno, protože v případě zaplacení z jedné strany postrádá slepá cesta smysl.



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 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.

Záměry nezahrnuté do změny č. 1A

Rozhodnutím zastupitelstva ze dne 15. 5. 2023 došlo k rozdělení změny č. 1 na dvě: změnu č. 1A a změnu č. 1B. Následující záměry dle původního obsahu změny č. 1 budou řešeny v následné změně č. 1B a nejsou tudíž součástí tohoto návrhu. Jedná se o tyto záměry (číslování je dle původního obsahu změny):

2) Pozemek 1939/5 v k. ú. Mníšek pod Brdy se navrhuje k prověření pro změnu z územní rezervy R07 pro občanské vybavení do zastavitelné plochy OV3 – občanské vybavení – veřejná infrastruktura, se zaměřením na sociální zdravotní péči. Návrh souvisí se sousední plochou Z112 stejného využití (nutná koordinace obou ploch a zjištění opodstatněnosti v tomto rozsahu a časovém horizontu). Změna územního plánu navrhne vhodnou prostorovou regulaci tak, aby nová zástavba vhodně navazovala na zastavěné území a tvořila vhodný přechod do krajiny. Prověřeno bude též dopravní řešení vč. možného rozšíření (úpravy) Řevnické ulice.

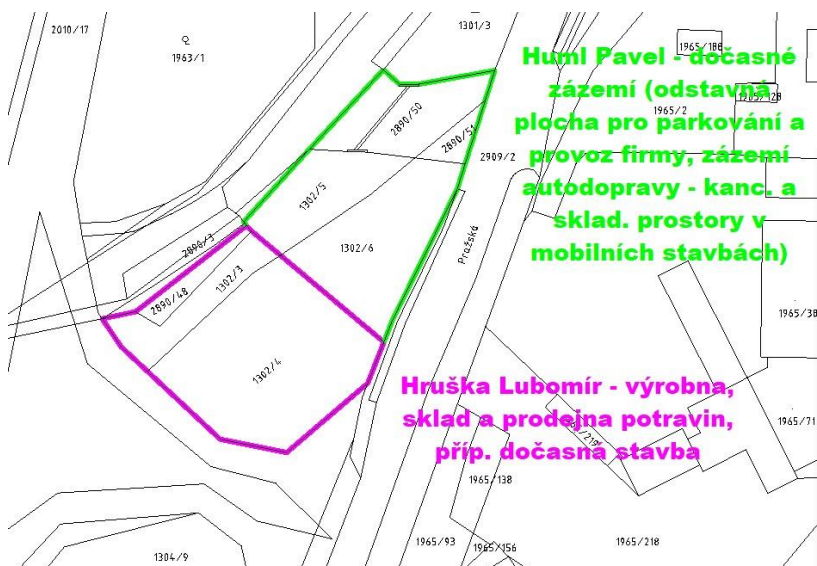


10) Pozemky 1302/5, 10302/6, 2890/51 a 2890/50 v k. ú. Mníšek pod Brdy – doplnění regulativů pro umožnění dočasného využití ploch DS v souladu s přijatelným záměrem dočasného zázemí společnosti na zpevněné ploše byv. parkoviště (odstavná plocha zázemí autodopravy s kancelářskými a skladovacími prostory v mobilních stavbách a parkováním vozů pro provoz firmy). Záměr bude prověřen s ohledem k ponechání koncepčního záměru dopravního napojení Mníšku na D4 (s nímž se v nejbližším období zatím neuvažuje). Vhodné řešit zřejmě formou doplnění podmíněně přípustného využití do regulativů – do doby přípravy cílového řešení dopravní koncepce.

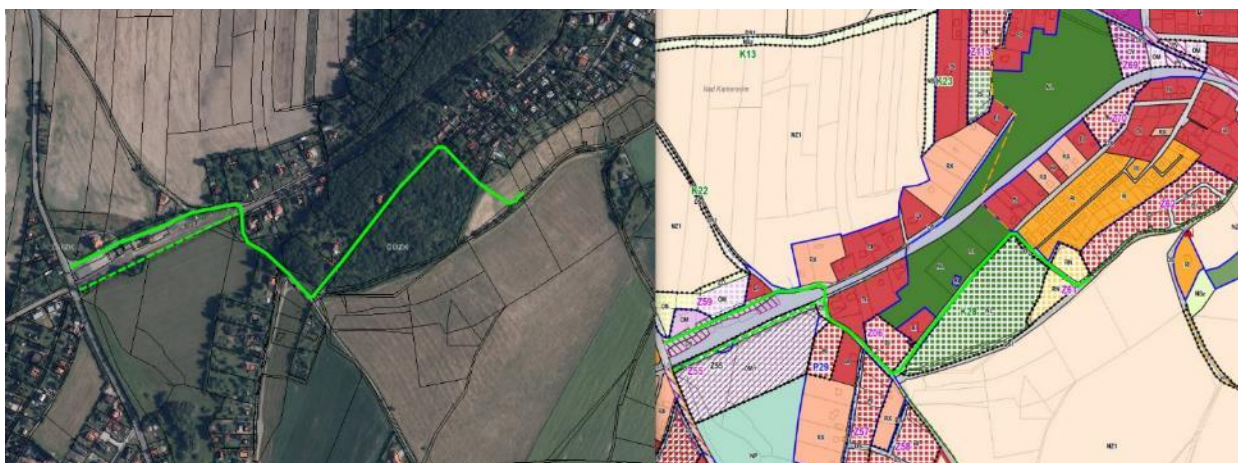


Pozn.: Záměr na sousedních pozemcích 1302/4, 1302/3 a 2890/48 (vše rovněž v k. ú. Mníšek pod Brdy) – fialový obrys – předpokládá jiný způsob využití (výrobna, sklad, prodejna potravin), obtížně řešitelný jako „dočasný“, proto se nedoporučuje – viz vymezení obou ploch na obr. níže.

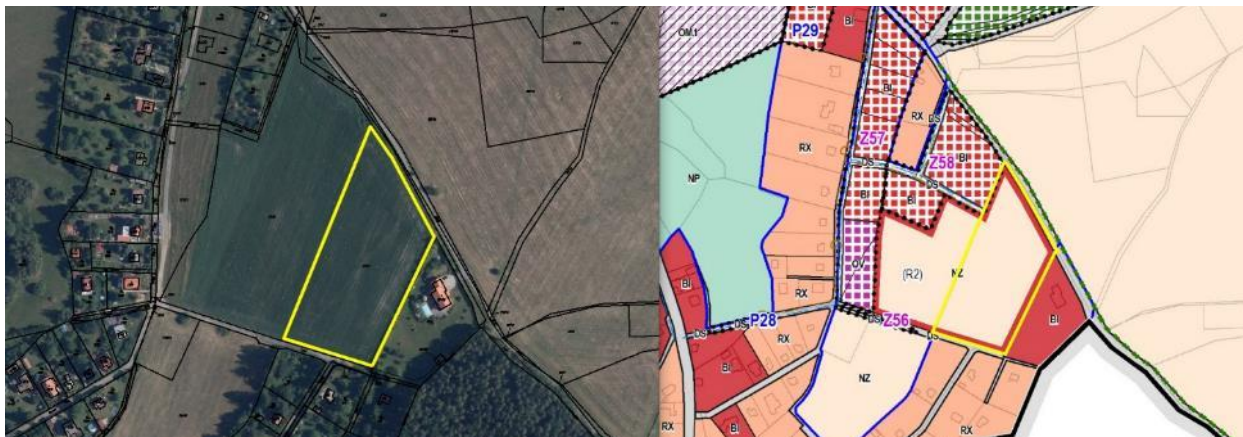
Tento nedoporučený záměr označen jako bod č. 28 (viz dále). Lze ale zvážit umožnění obdobného způsobu podmíněného využití shodně se sousední plochou (bod č. 10 - zelený obrys).



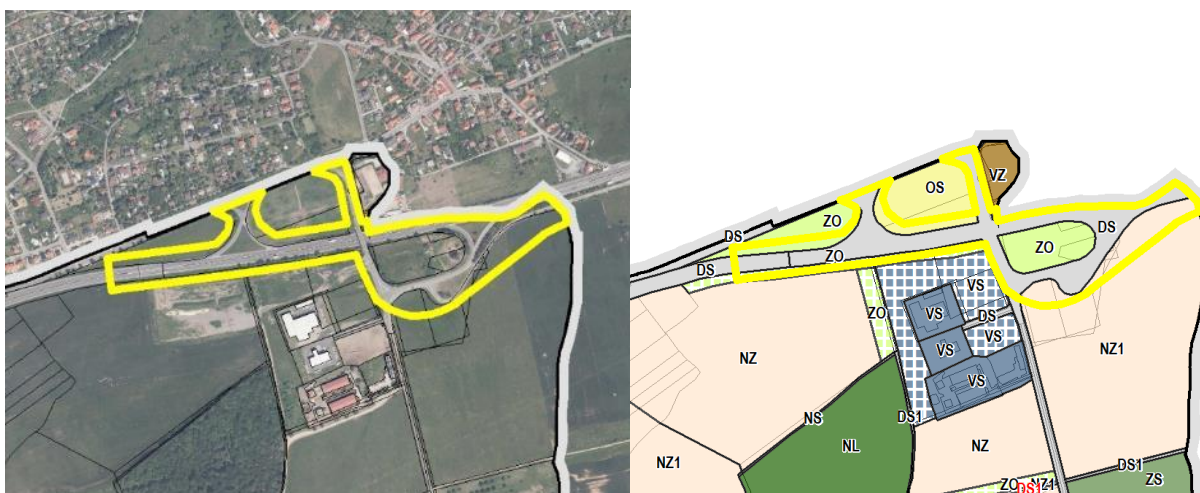
12) (Pozn.: není vyznačeno ve výkresu) Doplnění textové části odůvodnění pro šířky komunikací umožňující napojení plochy Z62 v Rymani. Smyslem je zajištění jednoznačného výkladu.



16) Řešení soudem zrušené územní rezervy poz. 274/17 v k. ú. Rymaně – rozsudkem Krajského soudu (manželé Koutní). Po zrušení úz. rezervy je nyní tento pozemek v ÚP jako neřešená plocha; změna ÚP navrhne vhodné využití - soud sice neurčuje jaké využití, ale s ohledem k rozsudku půjde o návrh bydlení (rozsah v kontextu okolních ploch, podmínky etapizace, minimální velikost parcel, řešení příjezdu a veřejného prostranství a další náležitosti budou předmětem změny).



18) Požadavek na vymezení koridoru pro modernizaci dálnice 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). Prověřit vymezení pozemků jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit. Tento záměr dne 4. 10. 2021 obdržel stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, ve kterém KÚSK **vyloučil významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptací oblasti a **nepožaduje** zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Mníšek pod Brdy na životní prostředí (tzv. SEA) pro tento záměr.



26) V grafické části územního plánu plochy "RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru" zobrazit jako plochy "NS – smíšené nezastavěné území" v zelené barvě. Nedojde ke změně vymezení těchto ploch, pouze k překategorizování a jinému barevnému zobrazení. Úprava je navržena z důvodu lepšího chápání těchto ploch jako přírodních a nikoli jako ploch k soukromé rekreaci.

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 obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna č. 1A územního plánu byla prověřena z hlediska souladu s obsahem, který vyplývá z následujících usnesení zastupitelstva města Mníšek pod Brdy:

- usnesení č. 20/18/2022 ze dne 26.1.2022 o pořízení změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy a o jejím obsahu;
- usnesení č. 18/3/2023 ze dne 1.3.2023 o úpravách a souvisejícím rozšíření obsahu změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy;
- usnesení č. 12/4/2023 ze dne 15.5.2023 o rozdělení obsahu a postupu zpracování a projednání změny č. 1 do dvou částí, a sice 1A a 1B. Do změny 1A byl zařazen obsah s bezproblémovým či dohodnutým řešením a zejména lokality veřejného zájmu, u nichž je třeba proces pořízení změny ÚP urychlit. Do změny 1B byly zařazen lokality ostatní.

Všechny části takto stanoveného obsahu jsou ve změně č. 1A obsaženy a řešeny.

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. 1A ÚP Mníšek pod Brdy navrhuje rozvojové plochy (zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině) o celkové výměře 3,710 ha, z toho plochy změn v krajině 2,662 ha, plochy přestavby 0,508 ha a zastavitelné plochy 0,580 ha.

Plochy změn v krajině		
kód	funkce	výměra (ha)
K30	ZO	0,664
K31	DS3, NP	1,998
celkem		2,662
Plochy přestavby		
P38	DS	0,134
P39	OV, ZV	0,332
P40	DS	0,042
celkem		0,508
Zastavitelné plochy		
Z118	DS	0,020
Z120	BI, DS	0,131
Z123	TI	0,16
Z124	OM	0,269
celkem		0,580
Rozvojové plochy celkem		3,71

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

Z celkové výměry rozvojových ploch (3,71 ha) zasahuje na pozemky zemědělského půdního fondu (druh pozemku orná půda, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost) návrh o výměře 0,678 ha, **tudíž do tabulkového vyhodnocení vchází 0,678 ha**. Je nutno podotknout, že z tohoto záboru však plocha Z120 není nově vymezenou zastavitelnou plochou, nýbrž u ní dochází pouze ke změně funkčního využití. Reálný zábor by tudíž byl o trochu nižší, avšak z hlediska přehlednosti bylo vyhodnocení záborů pro tuto plochu v tabulce a textové části uvedeno.

Předpokládané záборы 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 záборы ZPF související s vymezenými plochami přestavby dosahují hodnoty 0,508 ha z toho 0,004 ha na II. třídě ochrany, 0,180 ha na IV. třídě ochrany a 0,060 ha na V. třídě ochrany ZPF.

Navržené **zastavitelné plochy** představují z hlediska celkové výměry záborů jen o něco málo větší podíl. Zastavitelné plochy jsou nově navrženy na 0,580 ha z toho 0,644 ha na IV. třídách ochrany ZPF a 0,220 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. Zábor 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. Dále záměr vymezuje plochy pro občanskou vybavenost a zeleň v souvislosti s vypuštěním stávající komunikace. Jedná se jen o jiné značení záměru změny trasy komunikace (směrové dopravní napojení místo vymezení komunikace plochou). Záborem jsou dotčeny pozemky zahrad a také trvalého travního porostu o výměře 0,174 ha na IV. třídě ochrany ZPF. Navrhované řešení je nejvhodnější, 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 0,004 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 zábohem 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.

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 prováděné 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.

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 plochy K		0,001	0,000	0,000	0,000	0,000	0,001	0,000	0,000	0,008	0,000	
Plochy přestavby												
Plochy dopravní infrastruktury		0,070	0,000	0,004	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	0,004	0,000	0,004	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Plochy občanského vybavení		0,174	0,000	0,000	0,000	0,174	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
P39	OV, ZV	0,174	0,000	0,000	0,000	0,174	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
celkem plochy P		0,244	0,000	0,004	0,000	0,180	0,060	0,000	0,000	0,000	0,000	
Zastavitelné plochy												
Plochy dopravní infrastruktury		0,020	0,000	0,000	0,000	0,019	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	
Plochy občanského vybavení		0,269	0,000	0,000	0,000	0,269	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	0,098	0,000	0,000	0,000	0,034	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	
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 plochy Z	0,432	0,000	0,000	0,000	0,644	0,220	0,000	0,000	0,030	0,000	
souhrn	0,677	0,000	0,004	0,000	0,824	0,281	0,000	0,000	0,038	0,000	

TABULKA 6: VYHODNOCENÍ NOVĚ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚLŤSKÝ PŮDNÍ FOND

* Záběr má nižší hodnotu než 0,000

*** 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 záměru 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. 1A územního plánu Mníšek pod Brdy nedochází k přímému dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Rozvojová plocha, která zasahuje do „ochranného pásma“ lesa, jsou pouze jedna, je uvedena v následující tabulce. Rozsah dotčení je patrný jak z tabulkové, tak i z grafické části.

Kód rozvojové plochy	K31
Způsob využití	DS3, NP
Minimální vzdálenost od hranice lesa (m)	0
Zábor lesních pozemků (ha)	-

TABULKA 7 PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH LEŽÍCÍCH NA PUPFL, PŘÍPADNĚ V JEJICH OCHRANNÉM PÁSMU

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

Připomínky veřejnosti uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1, k předmětům změny dále zařazeným do Změny č. 1A, ve lhůtě od 29.7.2022 do 14.9.2022				
VP-V-P01	Koloučková Hana, aj. (celkem 184 podpisů)	-	Změna výšky stávek v zóně průmyslové výstavby může vytvořit zvýšený akustický odraz hluku z dálnice D4 směrem do města, proto součástí podmínek pro výstavbu v této zóně musí být předepsaná kompenzační opatření pro minimalizaci šíření tohoto hlukového odrazu a to pro každou novou výstavbu. Prokázání dopadu by mělo být doloženo pro novou výstavbu akustickou studií.	Připomínka je důvodná. V rozvojové ploše Z90 je stanovena podmínka pro novou zástavbu v navazujících řízeních - zpracování hlukové studie, která posoudí případný vliv nové zástavby na obytnou zástavbu (viz kap. A.6.2.).
VP-V-P02	Povodí Vltavy	-	Požadavky na zachování průtočných kapacit koryta vodního toku, podmínek využití záplavového území a hospodaření se srážkovými vodami. Pozn. pořizovatele: Jedná se o obecné požadavky týkající se respektování platných předpisů v následných řízeních o umístění staveb.	Bez požadavku na řešení.
Připomínky veřejnosti uplatněné v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1A ve lhůtě od 2.8.2023 do 18.9.2023				
OVP-V-P01	Pavel Jeřábek	-	1) Výsadb dřevin do volné krajiny respektuje § 1017 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník – zejména část hovořící o místních zvyklostí 2) Ohrazení trvalé uстіajení hospodářských zvířat na noc („košary“) mimo stáje, v případě prokázání výskytu velkých šelem v Dobříšsko – Mníšecké oblasti lze řešit jako pevné, s omezením podhrabání, či přescočení šelem. Výskyt šelem v oblasti musí být potvrzen orgány ochrany přírody a ohrazení bude respektovat metodiky AOPK ČR na ochranu uстіajení hospodářských zvířat v krajině přes noc. 3) Ubývání v mobilních objektech je možné jen za respektování likvidace odpadních vod, fekálií dle platných předpisů, a pořádku na pozemku. Za stav odpovídá majitel pozemku. 4) Limity minimální výměry stavebních pozemků v obcích Mnišek pod Brdy, Rymaneč, Stříbrná Lhota mohou být v případech, že parcela pod limit sousedí s nezastavitelným územím, menší cca až o 20% (15%)	Netýká se změny územního plánu. Netýká se změny územního plánu. Netýká se změny územního plánu. Netýká se změny územního plánu.
OVP-V-P02	Povodí Vltavy	-	Jako oprávněný investor nemá námitky. Má následující připomínky: 1. Podmínky stanovené v již vydaném vyjádření správce povodí pod č. j. PVL-55033/2022/240 ze dne 22. 8. 2022, zůstávají v platnosti. Pozn. pořizovatele: Jedná se o obecné požadavky týkající se respektování platných předpisů v následných řízeních o umístění staveb. 2. Veškeré srážkové vody z nových zastavitelných ploch (z navržených komunikací a veřejných zpevněných ploch i z jednotlivých pozemků u nových objektů) je třeba v max. možné míře likvidovány v místě vzniku jejich využíváním (např. přímo v objektech na WC, prani prádla, úklid, dále k zalévání), retenci a vsakováním (retenční a vsakovací příkopy podél nových komunikací). 3. V záplavovém území vodních toků nebudou umístovány žádné stavby a úpravy terénu /zejména navýšování/. Bude respektováno ochranné pásmo vodních toků.	- Bez požadavku na řešení. Již je uvedeno v kapitole A.4.2.. Je respektováno.

C.16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Námitky veřejnosti uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1, k předmetům změny dále zařazeným do Změny č. 1A, ve lhůtě od 29.7.2022 do 14.9.2022					
VP-V-N01	Janáč Ivan	852 (MpB)	V rozvojové ploše Z35 požadují vymezení příjezd k pozemku č. parc. 852 v šíři 3m. Tento příjezd na zahradu využívám cca 30 let. Bylo to tak dohodnuté s původním majitelem pozemku p. Evženem Veselým.	nevyhovuje se	Předmetem změny č. 1A v dané lokalitě je rozšíření možných způsobů využití rozvojové plochy Z35 o zařízení občanské vybavenosti, neboť se jedná o pozemek ve vlastnictví města (parc. č. 850/4 k.ú. MpB). Sousední pozemek podatele parc. č. 852 je přístupný z ulice Komenského a není důvod vymezovat pro něj územním plánem přístupovou komunikaci po pozemku města dle požadavku podatele. Případná omezení vlastnických práv věcným břemenem ve prospěch podatele tímto nejsou dočlena.
VP-V-N02	Pozdých Lukáš, Pozdýchová Helena	1093/9 (MpB)	Vznášíme námitku proti určení parcely č. 1093/9 (k.ú. MpB) jako zeleně soukromá. Navrhujeme, aby tato parcela byla určena jako RX, případně BI. Všechny sousední pozemky jsou převážně určeny pro využití RX, případně BI, nevidíme relevantní důvod, proč by náš pozemek měl být z této soustavné řady vyřazen. Navíc splňuje požadavky na minimální výměru.	nevyhovuje se	Změna č. 1A v dané lokalitě mění využití ze zeleně veřejné (ZV) na zeleně soukromou (ZS) v souladu se skutečným využitím, tedy do stabilizované plochy. Stalo se tak na návrh podatelů, kteří v návrhu na pořízení změny navrhovali využití ZS nebo RX, přičemž zastupitelstvo rozhodlo o pořízení změny na využití typu ZS. Platný ÚP zařadil předmetný pozemek do ploch zeleně, neboť jej identifikoval jako součást přírodní ceně lokalit na zrašeliněných půdách. Sídlní zeleně vytváří cenný zelený klín směrem k Zámeckému rybníku. Změna ve způsobu využití na plochu umožňující zástavbu by navíc odporovala schválenému obsahu změny.
Námitky veřejnosti uplatněné v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 1A ve lhůtě od 2.8.2023 do 18.9.2023					
OVP-V-N01	Hrabětová Jitka	609/6 (MpB)	1) Ve srovnávacím textu je na str. 50 stále uvedena plocha VD3, která měla být na základě rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 51 A 135/2020 - 69 zrušena. 2) Návrh změny ÚP nereflakuje současný stav v území. Na pozemku parc. č. 609/6 bylo vydáno společné ÚR a SP pro stavbu rodinného domu ze dne 21. 3. 2023 a dne 5. 9. 2023 byla na tomto pozemku zahájena stavba. Uvedený pozemek by měl být zahrnut mezi již zastavěné plochy a funkční plocha na tomto pozemku by tedy měla být stejná jako u okolní zástavby. Návrh změny je v rozporu s jednou ze základních zásad správního práva, a to se zásadou materiální pravdy dle ust. § 3 správního řádu. Podle této zásady platí, že správní orgán postupuje vždy tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Dále všude z textu odstranit plochu Z52, která by měla zaniknout. 3) Některá stanoviska dotčených orgánů vydaná ke změně ÚP jsou nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů. Dochází tím ke zkrácení práv vlastníka a k nezákonitosti následného vydání změny územního plánu. 4) Je chybně vymezena hranice zastavěného území, konkrétně na místě pozemku namítajícího, a v textové části zcela absenteuje. Taktéž navržená změna by byla nezákonná. 5) Návrh změny ÚP není dostatečně odůvodněn. U značné části navržených ploch není uvedeno konkrétní zdůvodnění, z jakého důvodu jsou navrženy právě tyto plochy, včetně plochy navržené na pozemku parc. č. 609/6 v k. ú. Mnišek pod Brdy.	vyhovuje se	Bude opraveno, jedná se o chybu, mělo být na základě rozsudku z VPS vypuštěno. Plocha VD3 bude vypuštěna z textové i grafické části. Současný stav využití předmetné části pozemku odpovídá využití pozemku celého s povolenou stavbou rodinného domu. Pěší propojení zde v důsledku rozsudku nepřipadá v úvahu. Předmetná část bude převedena do plochy BI. Údaje o původní ploše Z52 budou z textu odstraněny a ÚP bude v tomto smyslu upraven do souladu grafické a textové části. Namítající neuvádí, jaká stanoviska kterých dotčených orgánů jsou nepřezkoumatelná a jak konkrétně jsou tím zkrácena jeho práva. Předmetný pozemek parc. č. 609/6 je možné zahrnout do zastavěného území vzhledem k tomu, že se jedná o proluku a že je na něm vydáno stavební povolení pro stavbu RD. Námitka směřující proti odůvodnění je bezpředmětná
				vyhovuje se	Námitka je bezpředmětná

D Grafická část odůvodnění změny územního plánu

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje následující výkresy:

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

Přílohy:

- 1 – Srovnávací text

PŘÍLOHA Č. 1 – SROVNÁVACÍ TEXT