

Změna č. 1B-1 územního plánu Mníšek pod Brdy

Textová část - Odůvodnění

ve fázi návrhu pro opakované veřejné projednání

Ing. arch. Milan Salaba

a

ARCHUM architekti, s.r.o.

leden 2026

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 výkonného pořizovatele Ing. arch. Zdeněk Kindl, Pravonín 167, 257 09 Pravonín

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

ve spolupráci s **ARCHUM architekti s.r.o.**
Oldřichova 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. 1B-1 ÚP Mníšek pod brdy

Správní orgán, který změnu vydal:	Zastupitelstvo města Mníšek pod Brdy
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Městský úřad Mníšek pod Brdy Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Petr Digrin, Ph.D., starosta města
Razítko a podpis:	

Obsah

C Odůvodnění změny územního plánu.....	5
C.1. Postup při pořízení změny územního plánu Mníšek pod Brdy	5
C.2. Soulad návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje, Územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
C.2.1. Soulad s politikou územního rozvoje	6
C.2.2. Soulad s Územním rozvojovým plánem	7
C.2.3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
C.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	8
C.4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	8
C.5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	8
C.6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	8
C.7. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)	9
C.8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	9
C.9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	10
C.10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce	10
C.10.1. Vymezení zastavěného území	10
C.10.2. Urbanistické řešení	10
C.11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	14
C.12. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	14
C.13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	17
C.14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	17
C.14.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	17

C.14.1.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa..	20
C.15.	Vyhodnocení připomínek.....	20
C.16.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	20
D	Grafická část odůvodnění změny územního plánu	21
Přílohy:		21

C Odůvodnění změny územního plánu

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

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

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

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

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

Zpracovatelem změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy se na základě předložené nabídky a smlouvy o dílo stal **Ing. arch. Milan Salaba** se sídlem Štěpáníkova 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 (zástupcem 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.

Změna č. 1A následně probíhala standardním postupem, kdy na základě potřeby podstatných úprav proběhlo dne 11.9.2023 opakované veřejné projednání. Po vyhodnocení všech stanovisek, námitek a připomínek a dalších fázích pořizování byla upravená dokumentace návrhu změny č. 1A předložena zastupitelstvu města k vydání. Zastupitelstvo města vydalo změnu č. 1A na svém jednání dne 13.12.2023 (usnesení č. 28/7/2023). Změna č. 1A nabyla účinnosti dne 9.2.2024.

V souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon) se proces dokončení změny č. 1B řídí postupy dle zákona č. 183/2006 Sb. (starý stavební zákon).

Na základě žádosti pořizovatele ze dne 26.2.2024 vydal Krajský úřad Středočeského kraje dne 11.3.2024 pod č. j. 035672/2024/KUSK stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona k návrhu změny 1B, 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.

Během přípravy návrhu změny č. 1B se objevily nejasnosti ohledně navrhovaného využití plochy územní rezervy R7 tak, aby vyhovovala aktuálnímu záměru investora i potřebám města. Pořizovatel změny územního plánu pro další proces pořizování změny ÚP požadoval, aby tato konkrétní podoba byla vyjádřena v podkladové studii, předložené investorem, ze které bude patrný charakter záměru co do způsobu využití i prostorových parametrů zástavby, včetně příslušných kapacitních údajů. K tomu, aby investorovi byl dán dostatečný termín pro zpracování a předložení podkladové studie a přitom aby tím nebyl dále blokován proces pořízení změny č. 1B v ostatních lokalitách, byl proces pořízení změny č. 1B rozdělen na část 1B-2, jejímž obsahem je pouze lokalita územní rezervy R7 a na část 1B-1, kde jsou obsaženy všechny ostatní lokality. O tomto rozdělení obsahu změny ÚP rozhodlo zastupitelstvo města na svém jednání dne 11.12.2024 (usnesení č. 31/11/2024).

Na základě žádosti pořizovatele ze dne 21.5.2025 vydal Krajský úřad Středočeského kraje dne 17.6.2025 pod č. j. 074432/2025/KUSK stanovisko dle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (starý stavební zákon), ve kterém vyloučil významný vliv upraveného návrhu změny č. 1B-1 na území Natura 2000 a nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu na životní prostředí (tzv. SEA).

Zpracovatel po konzultacích k jednotlivým dílčím lokalitám připravil upravený návrh změny č. 1B-1 ÚP Mníšek pod Brdy k opakovanému veřejnému projednání.

Další postup bude doplněn v následující fázi pořizování změny územního plánu.

C.2. Soulad návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje, Územním rozvojovým plánem 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, 4, 6 a 7 a změn č. 9 a 8. Úplné znění po změně č. 8 je závazné od 1.10.2025.

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.

Řešené území se dále nachází ve specifické oblasti republikového významu **SOB09 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. Na tuto skutečnost reaguje kapitola A.5.6 výroku, ve které je umožněno realizovat opatření na podporu vodního režimu v celém řešeném území.

Řešené území se dále nachází ve specifické oblasti republikového významu **SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a dále v SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie**. Změna územního plánu tyto skutečnosti nijak neomezuje ani nespecifikuje.

Správním územím neprobíhá žádná plocha nebo koridor dopravní či technické infrastruktury republikového významu.

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

C.2.2. Soulad s Územním rozvojovým plánem

První územní rozvojový plán byl vydán dne 20. 9. 2024. Pro správní území města Mníšek pod Brdy z něj nevyplynou žádné požadavky.

C.2.3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

ZÚR Středočeského kraje

Soulad byl posuzován se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po vydání aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16. Poslední aktualizace č. 15 a 16 byly schváleny rozhodnutím zastupitelstva Středočeského Kraje a úplné znění po těchto aktualizacích nabylo účinnosti dne 26. 6. 2025.

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 města Mníšek pod Brdy se nenacházejí žádné návrhové plochy nadmístního významu, vymezené v ZÚR Středočeského kraje.

Správním územím města Mníšek pod Brdy prochází koridor D303 dálnice D4 v úseku Jíloviště – Dubno. Jedná se o rekonstrukci stávající dálnice D4. Koridor je v ZÚR vymezen také jako veřejně prospěšná stavba. Koridor je změnou územního plánu zpracován jako koridor CNU.D4 v rozsahu dle stanoviska ŘSD a navazujícího jednání.

Na území obce zasahuje regionální biokoridor 1207 Malá Svatá Hora – V Desínách. Změnou č. 1B-1 je do územního plánu převzata drobná změna trasy tohoto biokoridoru navržená v Zásadách územního rozvoje SK.

Nadregionální biokoridor NK 62 byl v původním územním plánu zpřesněn tak, že do řešeného území nezasahuje (v ZÚR je vymezen velmi okrajově).

Dále je pro řešené území stanoven požadavek na vytváření územních podmínek včetně vymezování ploch pro vytváření zelených pásů v krajině (bez další specifikace). Zeleň v krajině byla podrobně řešena při zpracování původního územního plánu Mníšku pod Brdy a plochy zeleně byly vymezeny jak stávající, tak i nově navržené. Změna územního plánu proto v systému zeleně nenavrhuje žádné další úpravy.

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

C.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Návrh změny 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. 1B-1 ÚP Mníšek pod Brdy je v souladu s požadavky stavebního zákona v jeho podobě platné od 1. 1. 2018 a jeho prováděcích předpisů:

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

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

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

Změna územního plánu není vypracována ve variantním řešení.

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

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

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

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

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

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, bude doplněno na základě výsledků opakovaného veřejného projednání do verze dokumentace předkládané zastupitelstvu města k vydání.

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

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

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., konstatuje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv 22 návrhů na změnu č. 1 Územního plánu Mníšek pod Brdy zkráceným postupem, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo

celistvost evropských významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanovených příslušnými vládními nařízeními. Na základě podnětů na změnu č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy v předloženém znění se nepředpokládá možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000, která jsou v kompetenci Krajského úřadu.

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

Z119 – Návrh podmínek

- Regulace měřítka jednotlivých staveb z hlediska výškové hladiny i celkové hmoty staveb (ve vztahu k okolní zástavbě – rodinné domy se zahradou), 2NP + P připustit pouze v nejnižších partiích
- Zvýšení podílu zeleně v areálu (větší plocha výsadeb, zelené stavby)
- Dokonalejší zapojení areálu do volné krajiny – umístění pásu zeleně o délce min. 10 m z JV strany s využitím kompaktní výškově diferencované výsadby dřevin místní proveniencce (dřeviny keřového i stromového vzrůstu)
- Vyřešení dopravní obslužnosti území v souvislosti se zvýšenou dopravní zátěží v období výstavby, v menší míře v době využívání areálu, úpravou Řevnické ulice až k ulici Lhotecká (úprava povrchu, rozšíření vozovky)
- Realizace úprav vodního režimu v území – řešení omezeného vsaku v důsledku vysokého podílu zpevněných nepropustných nebo omezeně propustných ploch a zvýšeného odtoku vody z plochy opatřeními směřujícími ke zpomalení odtoku vody, soustředěnému shromažďování srážkových vod a jejich řízenému odtoku, případně zasakování
- *Pozn.: Podmínky k ploše Z119 se zařazují do změny 1B-2 územního plánu, do které je dle schváleného obsahu změny zařazen podnět vymezující plochu Z119. Ve změně 1B-1 není plocha Z119 vymezena.*

Z121 – Návrh podmínek

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

Z122 – Návrh podmínek

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

Další navržená kompenzační opatření

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

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

C.7. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Pořizovatel požádá krajský úřad o toto stanovisko po opakovaném veřejném projednání. Podkladem budou též stanoviska, námítky a připomínky uplatněné ve fázi opakovaného veřejného projednání. Tento postup odpovídá též postupu aplikovanému v rámci pořizování již vydané změny č. 1A územního plánu Mníšek pod Brdy.

C.8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Bude doplněno po obdržení příslušného stanoviska.

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

Zastavěné území je účelně využíváno stejně jako zastavitelné plochy. Postupně dochází k zástavbě zejména v plochách pro bydlení ve všech sídlech, v sídle Mníšek pod Brdy došlo též k využití plochy pro občanskou vybavenost a v Rymani je zastavována plocha pro rekreaci. Zastavěné území bylo o tyto změny aktualizováno. Provedené změny jsou zřejmé jak textově, tak grafické části. V textu s vyznačením změn je v „režimu změn“ u dotčených ploch v tabulkách č. 1 a 2 upravena výměra. V grafické části je aktualizace zastavěného území zřejmá zakreslením ploch s rozdílným způsobem využití v časovém horizontu „stav“ (BI, BV, RI, OV, DS, ZO).

Změna vymezuje dvě nové zastavitelné plochy: Z122 a Z62 pro obytnou zástavbu. Důvodem pro jejich vymezení jsou soudní rozsudky, které zrušily v případě plochy Z122 nezastavitelné území a územní rezervu pro obytnou zástavbu, v případě plochy Z62 zastavitelnou plochu kvůli příliš podrobným podmínkám. Změnou 1B-1 je tak vyhověno soudním rozhodnutím a plochy jsou vymezeny jako zastavitelné (s doplňujícími podmínkami).

C.10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce

C.10.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je změnou 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 21. 3. 2025.

C.10.2. Urbanistické řešení

Změna územního plánu navrhuje řadu dílčích úprav v území. Většina z nich se promítla 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.

Označení	Využití	Popis	Rozloha (ha)	Orientační počet bytů	Sídlo
Z121	DS2	dočasně přípustná komerce	0,27	0	M
Z122	BI, DS, ZV	nové RD, veřejná zeleň	1,91	10	R
Z125	DS		0,30	0	R
Z62	BI, DS		1,40	14	R

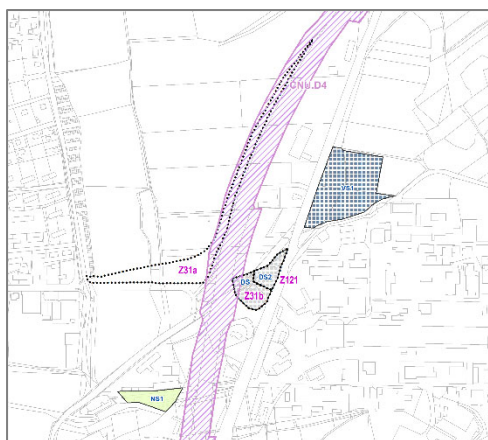
TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

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

Celková rozloha ploch a počet bytů (všech zastavitelných ploch)	3,88 ha	24 bytů
Obložnost (uvažováno 3 obyvatelé na byt)		3
Celkem obyvatel		72 obyv.

TABULKA 2 CELKOVÝ NAVRŽENÝ PŘÍRŮSTEK OBYVATEL

Z uvedeného vyplývá, že navržené zastavitelné plochy jsou dvojího charakteru. Prvním druhem jsou plochy DS – dopravní infrastruktura – silniční (plochy Z121 a Z125 pro nové komunikace či rozšíření možnosti využití v části plánovaného sjezdu/nájezdu na dálnici D4). Druhou skupinou jsou plochy navržené pro obytnou zástavbu z důvodu nápravy po soudních rozhodnutích (Z122 a Z62). V obou případech jde o plochy navržené z důvodu zrušení využití území soudem a nutnosti navrhnout využití odpovídající rozsudku a jeho odůvodnění. Plocha Z62 již byla navržena k zástavbě v původním územním plánu.

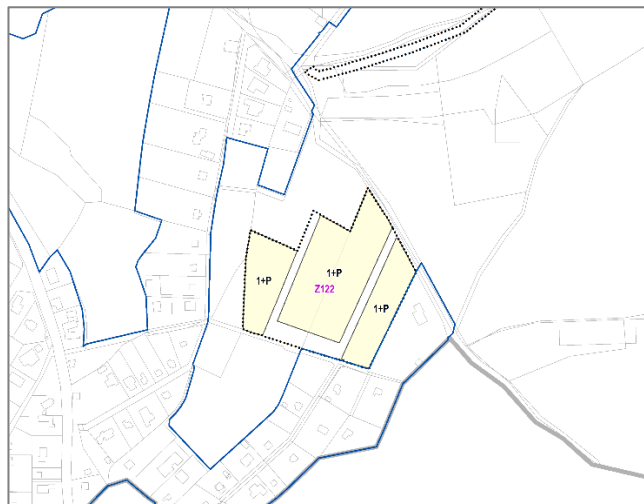
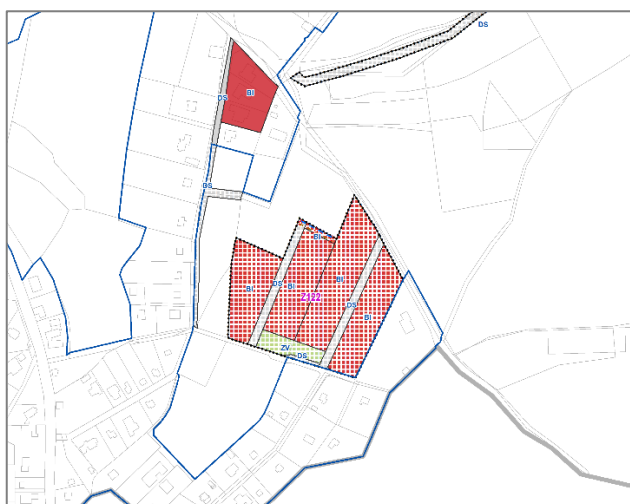


Z121 – podmíněně přípustná komerce v ploše komunikace Z31

V územním plánu je zde navrženo nové dopravní řešení vjezdu do Mníšku (úprava sjezdu z D4). Jeho realizace je ovšem reálná až ve velmi vzdáleném horizontu. V současné době je plocha pro komerční využívání vhodně umístěná a dobře dopravně obslužná, proto bylo toto využití umožněno v ploše Z121 (dle regulativů DS2) jako podmíněně přípustné s podmínkou úplného odstranění staveb v případě realizace dopravního záměru.

Plocha Z31 byla pro přehlednost rozdělena na část západně od D4 s označením Z31a, která zůstává beze změn. Druhá část Z31b, nacházející se východně od D4, se prolíná s nově navrženou plochou Z121. Změnou územního plánu je pro jednoznačnost oddělena původní část přiléhající k D4 s regulativy plochy DS (tedy Z31b).

Dále je na základě požadavku ŘSD ve stávající ploše Z90 upraveno využití tak, že celá západní část plochy Z90 je vymezena pro využití VS1. To navíc (k regulativům VS – plochy smíšené výrobní) umožňuje i využití pro služby určené k obsluze a údržbě dálnice včetně dálniční policie a IZS.

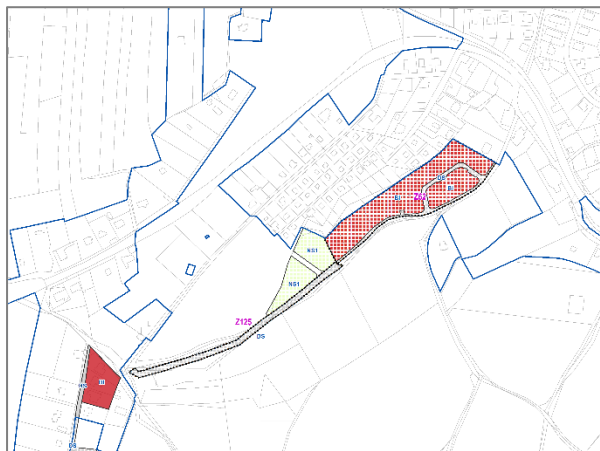


Z122 – nové RD, veřejná zeleň

Původní využití dle územního plánu bylo NZ – plocha zemědělská s překryvnou vrstvou územní rezervy pro obytnou zástavbu (BI). Soud toto využití na základě žaloby vlastníka zrušil a je tedy nutné navrhnout nové využití. Lokalita je tedy změnou územního plánu navržena pro zástavbu rodinnými domy, a to v původním rozsahu dle předchozí ÚPD i se zahrnutím sousedního pozemku. Sousední vlastník sice územní plán v tomto bodě nenapadl, má ale shodné podmínky a je zachován

stejný přístup všem. Z důvodu rozsáhlosti plochy, její polohy na okraji zastavěného území i kvůli dalším zastavitelným plochám v platné ÚPD pro stejné využití změna územního plánu stanovuje pro plochu Z122 další podmínky a regulaci. V souladu s původním územním rozhodnutím je lokalita členěna komunikacemi a řeší napojení na sousední pozemky tak, aby vznikla logická dopravní síť. Protože má plocha rozlohu přibližně 2 ha, je vymezeno veřejné prostranství o velikosti 760 m² (dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.), přičemž část plochy pro veřejnou zeleň je dále vymezena na severním okraji jako podmínka ze zpracované SEA (viz dále). Veřejné prostranství je umístěno stejnou velikostí na pozemcích obou vlastníků. Protože už jsou v ploše vymezeny komunikace i veřejné prostranství, není už zde podmínka územní studie, i když má plocha větší rozlohu. Protože je ale plocha rozsáhlá a na samém okraji urbanizovaného území (navazuje spíše na zastavitelné plochy než souvisle zastavěné území), je stanovena etapizace, která má za cíl zajistit postupnou realizaci výstavby směrem od zastavěného území kompaktního sídla (nikoli osamocených staveb nebo odloučených rekreačních lokalit) do krajiny tak, aby nedocházelo k zastavování odtržených lokalit od centra sídla. Celkově je sídlo Rymaně tvořeno spíše roztroušenou zástavbou původních sídel, vlakovým nádražím a pozdějšími chatovými lokalitami, postupně srůstajícími a tvořícími větší „proluky“. Jedním z principů urbanistické koncepce je v těchto prolukách postupně umožnit zástavbu, nicméně vzhledem k jejich rozsáhlosti je vhodné postup výstavby koordinovat. Nekoordinovanou nahodilou realizací jednotlivých rodinných domů by vzhledem k velikosti a poloze lokality došlo k roztržení zástavby a vytvoření odloučených lokalit od sídla a dále též k nevhodnému využití dopravní a technické infrastruktury. Etapizace má pouze dvě etapy, přičemž druhá etapa (plocha Z122) je vázaná na dokončení staveb ze 60% ve stávajících zastavitelných plochách Z57 a Z58, vymezených v platné ÚPD. V těchto plochách již probíhá výstavba (změnou je aktualizováno zastavěné území). Ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je stanovena i v Politice územního rozvoje České republiky (kap. 2.2 priorit (14) a další). Kvůli vhodnému přechodu do krajiny byl stanoven rozvolněnější typ zástavby s většími parcelami.

Ze SEA též vyplývá požadavek na řešení přechodu do krajiny, proto je stanovena podmínka na vymezení pásu zeleně v severovýchodní části plochy. Tato podmínka je promítnuta i do grafické části, je vymezen pás zeleně o šíři 5 m. Dále je provedena oprava – vypuštění krátkého úseku navrhované trasy vodovodu a kanalizace v místě, kde byla v původním územním plánu trasována komunikace (dochází k zokruhování komunikace i sítě TI v jiném místě).



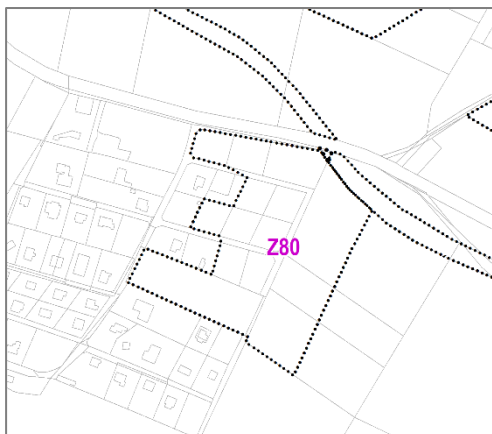
Z62 – nové RD, úprava podmínek dopravního napojení

Plocha je znovu vymezena změnou 1B-1 poté, co byla zrušena rozhodnutím soudu. Plocha byla ve shodném rozsahu a využití vymezena v původním územním plánu Mníšku pod Brdy, na základě příliš podrobných podmínek pro dopravní napojení však byla rozhodnutím soudu zrušena. V současné době je tedy území „bílým místem“, na které je změnou č. 1B-1 znovu vrácena zastavitelná plocha. Jelikož se má jednat o 14 nových rodinných domů, je v územním plánu řešeno i odpovídající dopravní napojení, které je po stávajících komunikacích vzhledem k jejich parametrům (příliš malá průjezdná šířka komunikace v navazujícím zastavěném území) problematické. Proto bylo původním územním plánem (a dále je touto změnou územního plánu) řešeno i dopravní napojení plochy. Snahou je umožnit kvalitní dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z62 tak, aby nedocházelo ke zhoršení podmínek ve stávající

zástavbě, kterou bude dopravní obsluha nové plochy projíždět, a dále aby byla umožněna i odpovídající dopravní obsluha nových rodinných domů. Z těchto důvodů navrhuje změna ÚP několik opatření:

- je vypuštěna podmínka příliš podrobného dopravního napojení v textové části, nově je nadefinována obecná podmínka na splnění potřebných parametrů příjezdových komunikací (tato podmínka je nově nadefinována i u ploch RX, pokud by mělo dojít k přeměně z rekreace na trvalé bydlení),
- je nově vymezena plocha Z125 pro možnou realizaci komunikací k lokalitě Z62 na městských pozemcích tak, aby její realizace nebyla závislá na jiných vlastních pozemcích,
- v rámci regulativů krajinných ploch (NS, NP, NZ, NL, W) je umožněna realizace dopravní infrastruktury do úrovně místních a účelových komunikací kdekoli (již je obsaženo v platném ÚP, je zdůrazněno v regulativech těchto ploch).

Jsou tak navrženy možnosti, jak současnou nevyhovující dopravní obslužnost navržené rozvojové plochy řešit a umožnit tak zástavbu s odpovídajícím dopravním napojením.



Dále dochází k formálnímu sloučení dvou překrývajících se ploch Z80 (vymezené v původním územním plánu) a Z120 (vymezené změnou č. 1A). Obsahové řešení zůstává stejné.

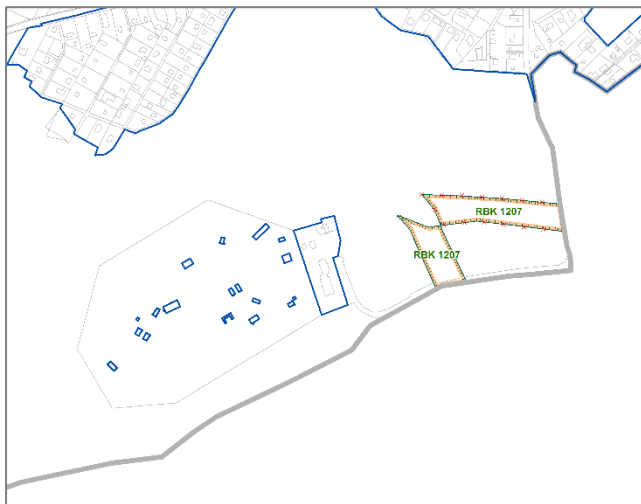


Koridor pro modernizaci D4

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

Protože se jedná o nadřazenou stavbu dopravní infrastruktury, obsaženou též v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, byl požadavek změnou územního plánu zapracován.

Koridor je vymezen překryvnou vrstvou přes plochy s rozdílným způsobem využití a je vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Koridor zasahuje do zastavěného území jen velmi malou částí (cca 230 m²), jinak je vymezen na nezastavěném území (plochy ZO a OS – pastvina pro koně). Koridor byl vymezen dle požadavků stanoviska ŘSD a následného jednání.



Regionální biokoridor dle ZÚR

Změna územního plánu přebírá aktualizovanou trasu ÚSES – regionálního biokoridoru RBK 1207. Jedná se o odlišné napojení biokoridoru v jižní části území (na sousední obec Nová Ves pod Pleší). Nová trasa probíhá po lesních porostech, stejně jako trasa původní, nové vymezení biokoridoru je tedy jako „stav“.

Úpravy v textové části

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

Vzhledem k uplynutí lhůty pro zpracování územních studií již tyto nejsou územním plánem požadovány. Tato informace byla doplněna do textové části územního plánu a podmínky územních studií a regulačního plánu z podnětu jsou z územního plánu vypuštěny.

Jako reakce na aktuální znění Politiky územního rozvoje ČR, ve které je řešené území vymezeno jako specifická oblast SOB09 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, je do textové části výroku doplněn odstavec umožňující realizaci opatření na podporu vodního režimu v území.

Dále z aktualizace ÚAP vyplynuly následující úpravy:

- zpřesněním poddolovaného území (zdroj ČGS) toto již nezasahuje plochy Z69 a P25, tedy je vypuštěna podmínka báňského posudku pro tyto plochy. Naopak poddolované území nově zasahuje do plochy Z90, pro ni je tato podmínka nově přidána..

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

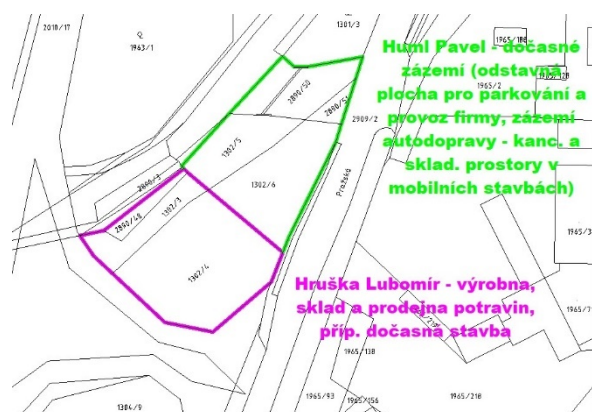
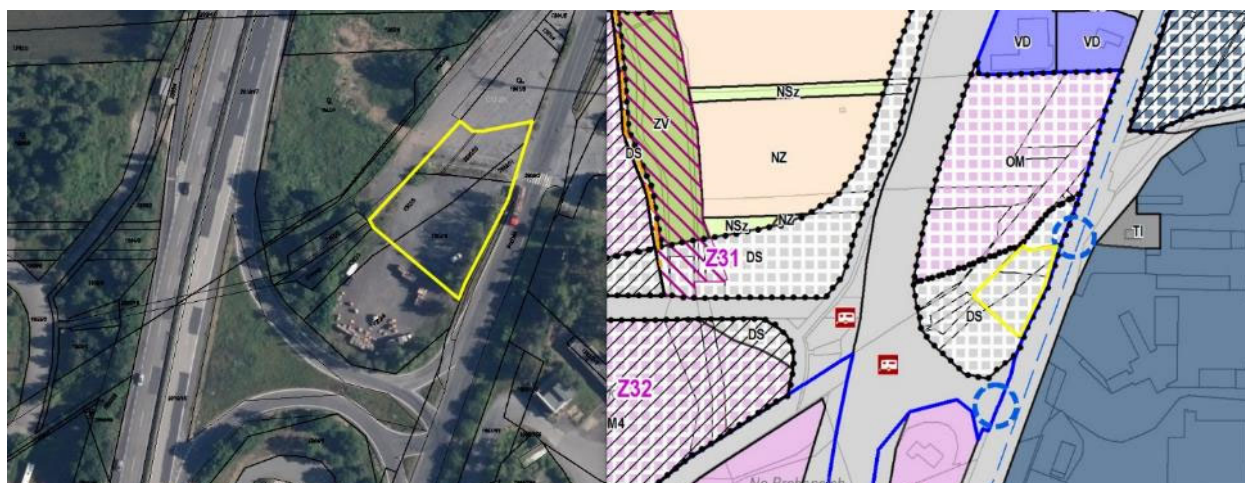
Záměry řešené změnou územního plánu nemají vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

C.12. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna územního plánu je pořizována zkráceným postupem a všechny požadavky uvedené v obsahu změny jsou naplněny. V průběhu pořizování změny došlo k rozdělení a přeschválení jejího obsahu. Obsah změny 1B-1 zahrnuje následující body.

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 býv. 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

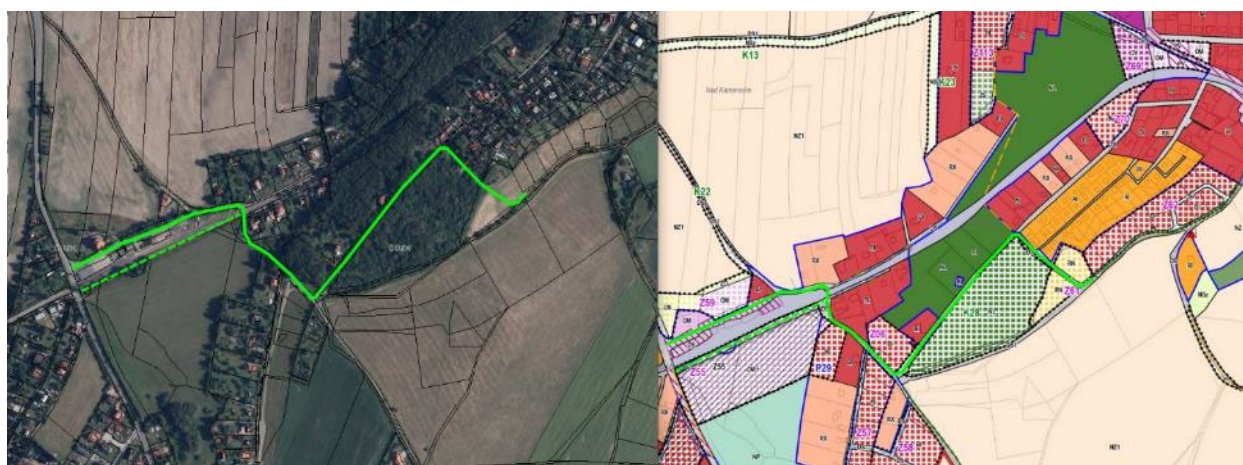
formou doplnění podmíněně přípustného využití do regulativů – do doby přípravy cílového řešení dopravní koncepce.



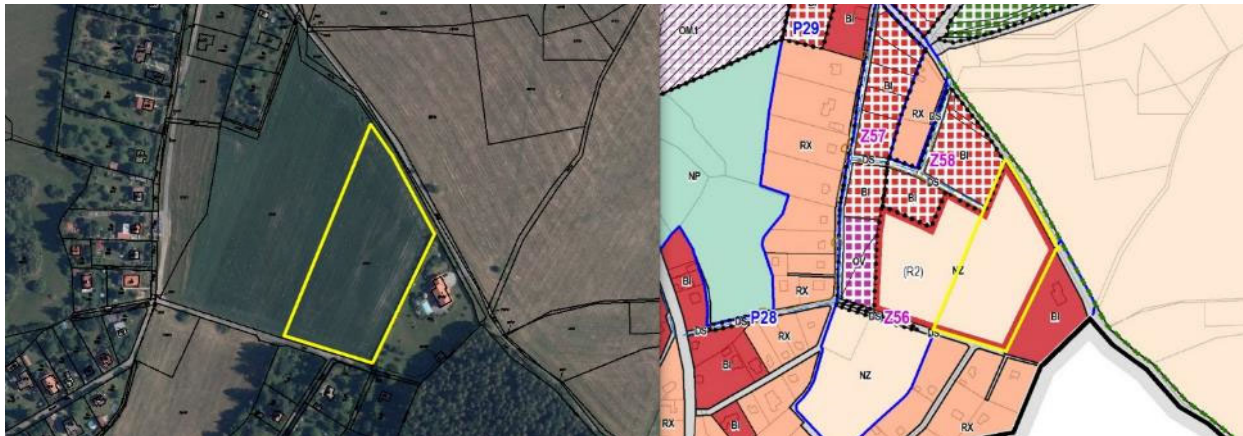
Pozn.: Záměr na sousedních pozemcích 1302/4, 1302/3 a 2890/48 (vše rovněž v k. ú. Mníšek pod Brdy) – fialový obrys – předpokládá jiný způsob využití (výrobná, sklad, prodejna potravin), obtížně řešitelný jako „dočasný“, proto se nedoporučuje – viz vymezení obou ploch na obr. níže.

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).

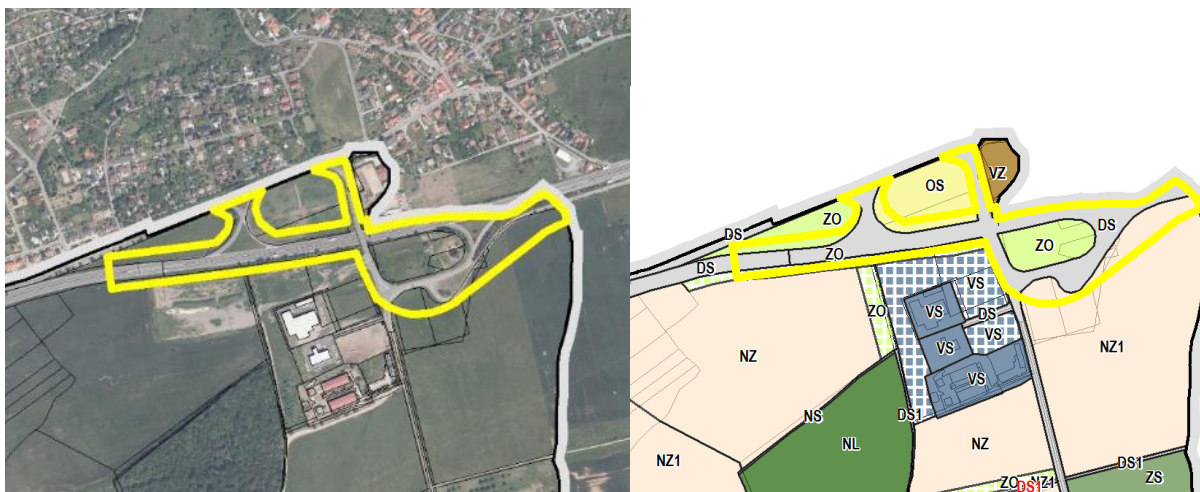
12) Upřesnění podmínek pro zajištění potřebných parametrů komunikací zpřístupňujících a obsluhujících zastavitelné plochy, v návaznosti na výsledky soudního řízení ohledně plochy Z62 v Rymani.



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.

DÁLE JSOU DO ZMĚNY č. 1B-1 ZAHRNUTY „POVINNÉ“ ZMĚNY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÁKONA, TJ. ZEJMÉNA AKTUALIZACE HRANIC ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A UVEDENÍ DO SOULADU S AKTUALIZACEMI NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE, SCHVÁLENÝMI V MEZIDOBÍ OD POSLEDNÍ ÚPRAVY. ZAPRACOVÁNY BUDOU ROVNĚŽ DOSAVADNÍ VÝSLEDKY PROJEDNÁNÍ NAVRHOVANÉ DOKUMENTACE.

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- » samostatná grafická příloha – výkres záborů ZPF a PUPFL,
- » textový komentář a
- » tabulkové přehledy.

Změna č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy navrhuje zastavitelné plochy o celkové výměře 3,88 ha.

Zastavitelné plochy		
Z121	DS2	0,27
Z122	BI, DS, ZV	1,919
Z125	DS	0,30
Z62	BI, DS	1,40
celkem		3,880

TABULKA 3: ORIENTAČNÍ VÝMĚRA VYMEZENÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 1B-1 (V HA)

Za pozemky zemědělského půdního fondu (druh pozemku orná půda, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost) zasahuje návrh o výměře 3,656 ha (z toho část plochy Z121 v rozsahu 0,058 ha je vedena jako orná půda, ale nemá přidělený kód BPEJ a třídu ochrany), **tudíž do tabulkového vyhodnocení vchází 3,598 ha**. Je nutno podotknout, že z tohoto záboru však plocha Z121 není nově vymezenou zastavitelnou plochou, nýbrž u ní dochází pouze ke změně funkčního využití a vymezení rozsáhlejších zastavitelných ploch Z122 a Z62 úzce souvisí s rozhodnutím Krajského soudu v Praze. Reálný zábor by tudíž byl o trochu nižší, avšak z hlediska přehlednosti bylo vyhodnocení záborů pro tyto plochy v tabulce a textové části uvedeno.

Odůvodnění jednotlivých záborů:

Z121: Jedná se pouze o drobnou úpravu podmínek funkčního využití části plochy Z31, resp. Z31b, která je již vymezena ve stávajícím územním plánu. Cílem změny je připuštění komerčních aktivit v rámci plochy. Nejedná se tedy čistě o nově navržený zábor. Jedná se o zemědělsky obtížně využitelnou plochu v klínu mezi dálnicí D4 a silnicí II/116.

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

	byty celkem	v rodinných domech	v bytových domech
2017	50	48	-
2018	42	27	14
2019	39	34	-
2020	16	15	-
2021	16	14	-
2022	22		

TABULKA 4: VÝSTAVBA BYTŮ VE MĚSTĚ MNÍŠEK POD BRDY V LETECH 2017 - 2021

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

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

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

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

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

Z62+Z125: Plocha Z62 je navržena k zástavbě na základě soudního rozhodnutí. Plocha byla ve shodném rozsahu a využití vymezena v původním územním plánu Mníšku pod Brdy, na základě příliš podrobných podmínek pro dopravní napojení však byla rozhodnutím soudu zrušena. V současné době je tedy území „bílým místem“, na které je změnou č. 1B-1 znovu vrácena zastavitelná plocha, tentokrát s vhodně stanovenými podmínkami pro dopravní napojení. Jedná se tak sice o nový zábor ZPF, avšak už jednou odsouhlasený k vynětí.

Obdobně jako pro plochu Z122 platí další důvody pro opětovné vymezení plochy Z62: potenciál pro rozvoj sídel díky své poloze (rozvojová oblast OB1 dle PÚR ČR), průběžně probíhající výstavba nejen přímo v Mníšku pod Brdy, ale i v sídlech Rymaně a Stříbrná Lhota a v neposlední řadě i nejvyšší bonita zabíraných půd (BPEJ 5.38.16, tedy půdy V. třídy ochrany).

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.					
Zastavitelné plochy												
Plochy dopravní infrastruktury		0,074	0,000	0,000	0,000	0,074	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z121	DS2*	0,063	0,000	0,000	0,000	0,063	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z125	DS	0,011	0,000	0,000	0,000	0,011	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Plochy bydlení		3,316	0,000	0,000	0,000	1,919	1,397	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z122	BI, DS, ZV	1,919	0,000	0,000	0,000	1,919	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z62	BI, DS	1,397	0,000	0,000	0,000	0,000	1,397	0,000	0,000	0,000	0,000	
souhrn		3,390	0,000	0,000	0,000	1,993	1,397	0,000	0,000	0,000	0,000	

TABULKA 5: VYHODNOCENÍ NOVĚ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

* Část plochy je vedena jako orná půda, avšak dle dat ÚAP nemá přidělený kód BPEJ a třídu ochrany, jedná se o změny funkčního využití v již vymezené ploše ÚP Mníšek pod Brdy v rámci plochy Z31, resp. Z31b.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF – koridory

Územní plán vymezuje koridor pro umístění záměrů dopravní infrastruktury.

Koridor CNU.D4 pro dopravní infrastrukturu – rozšíření a úpravy dálnice D4. Koridor je vymezen dle požadavků MD/ŘSD v šíři 20 m na každou stranu od hrany stávajícího silničního tělesa, a dále v místě MÚK Řitka dle zpracované studie, tj. včetně částečné přeložky silnice do Líšnice. Nově vymezená část pro umístění záměru je tedy o celkové šíři 40 m. Nepředpokládá se ale využití celé šíře koridoru, záměrem je pouze rekonstrukce dálnice. Reálný zábor je vzhledem k charakteru záměru obtížně odhadnutelný, ale pokud budeme uvažovat rozšíření dálnice o 5 m, pak v celkové délce 7 530 m by se jednalo o plošný zábor 3,76 ha.

Velmi přibližné předpokládané zábory ZPF jsou tedy odhadnuty následovně:

$5 \text{ m} \cdot 7\,530 \text{ m} = 37\,650 \text{ m}^2$, tedy 3,76 ha

Z toho délky koridoru v jednotlivých bonitách jsou přibližně:

půdy II. třídy ochrany: 655 m, tedy předpokládaný zábor činí $5 \text{ m} \cdot 655 \text{ m} = 3\,275 \text{ m}^2$

půdy IV. třídy ochrany: 4609 m, tedy předpokládaný zábor činí $5 \text{ m} \cdot 4609 \text{ m} = 23\,045 \text{ m}^2$

půdy V. třídy ochrany: 1717 m, tedy předpokládaný zábor činí $5 \text{ m} \cdot 1717 \text{ m} = 8\,585 \text{ m}^2$

půdy bez stanovení bonity: 549 m, tedy předpokládaný zábor činí $5 \text{ m} \cdot 549 \text{ m} = 2\,745 \text{ m}^2$

Z většiny se jedná o druh pozemku „orná půda“ případně o „ostatní plochu“. Koridory jsou zobrazeny ve Výkresu předpokládaných záborů ZPF.

C.14.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Z hlediska ochrany pozemků určených pro plnění funkcí lesa sleduje vyhodnocení zejména dvě skutečnosti. Jednak zda je navrhován zábor těchto pozemků, a dále pak přiblížení záměrů k hranici lesa na vzdálenost kratší než 30 metrů (k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa dává souhlas příslušný orgán státní správy lesů).

Změnou územního plánu Mníšek pod Brdy nedochází k přímému dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa ani jejich ochranného pásma.

C.15. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno do verze dokumentace předkládané zastupitelstvu města k vydání..

C.16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno do verze dokumentace předkládané zastupitelstvu města k vydání..

D Grafická část odůvodnění změny územního plánu

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje následující výkresy:

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

Příloha:

Srovnávací text