

V Mníšku pod Brdy dne 22. 4. 2026

Záznam o poskytnutí informace

Povinný subjekt zveřejňuje podle § 5 odst. 3 v souladu s ustanovením § 14 odst. 6 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů tento záznam o poskytnuté informaci:

Žadatel: ***

Obsah požadované informace:

Žadatel dne 3.4.2026 požádal podle zákona č.106/1999 Sb., o poskytnutí těchto informací:

Obracím se na Vás jako vlastník pozemku parc. č. 2440/1 v k.ú. Mníšek pod Brdy, který je dle platného Územního plánu města zařazen do rozvojové plochy Z54 určené k výstavbě rodinných domů.

Z dosavadních písemných vyjádření města vyplývá, že:

- v ploše Z54 je přípustné výhradně napojení staveb na veřejnou kanalizaci,
- jiné řešení nakládání s odpadními vodami (např. jímka) není přípustné,
- v současné době není možné připojení z důvodu nedostatečné kapacity ČOV, přičemž její zkapacitnění je plánováno v delším časovém horizontu,
- současně jsou zmiňována kapacitní omezení, která neodpovídají maximálnímu počtu rodinných domů dle regulativů územního plánu.

V praxi tak vzniká stav, kdy je pozemek formálně veden jako zastavitelný, avšak fakticky na něm nelze v současné době povolit žádnou stavbu rodinného domu, a to ani při splnění všech ostatních podmínek územního plánu.

Dovoluji si Vás proto požádat o jednoznačné písemné stanovisko k následujícím otázkám:

1. Zda město považuje pozemek parc. č. 2440/1 za pozemek určený k budoucí realizaci rodinné výstavby po splnění podmínek stanovených územním plánem a po zajištění odpovídající kapacity technické infrastruktury.
2. Zda město uvažuje o jakémkoli dalším omezení využití této plochy nad rámec platného územního plánu (např. změnou funkčního využití, snížením intenzity zástavby apod.).
3. Zda město sděluje třetím osobám (zájemcům o koupi pozemků v ploše Z54) stanoviska, která by šla nad rámec oficiálních písemných vyjádření obce a platné územně plánovací dokumentace.

Cílem této žádosti je získat jasné a jednotné písemné stanovisko obce k právnímu a faktickému stavu uvedené plochy, aby nedocházelo k nejasnostem či rozdílným výkladům, které mají přímý dopad na možnost nakládání s majetkem.

Způsob vyřízení:

K žádosti č.j. 3272/2026 bylo sděleno následující:

- *v ploše Z54 je přípustné výhradně napojení staveb na veřejnou kanalizaci,*

Ano, z územního plánu vyplývá obecně podmínka napojení rozvojových ploch na systém veřejné splaškové kanalizace. Týká se to jak ploch nově zastavitelných pro bydlení, tak přestavbových (přestavba chat na rodinné domy) - viz článek A.4.2 - Technická infrastruktura – vodní hospodářství (výroková část).

- *jiné řešení nakládání s odpadními vodami (např. jímka) není přípustné,*

Rozvojové plochy je třeba zásadně napojovat pouze na systém veřejné kanalizace, zakončený dostatečně kapacitní ČOV (viz předchozí odrážka).

- *v současné době není možné připojení z důvodu nedostatečné kapacity ČOV, přičemž její zkapacitnění je plánováno v delším časovém horizontu,*

Připojení na ČOV pro lokalitu Z54 je možné až do celkové čerpané kapacity vypouštění odpadních vod na centrální ČOV v objemu 1152 m³/rok, a to na základě studie (Studie 2025 - Kapacita k napojení obyvatel na kanalizaci a ČOV v městě Mníšek pod Brdy) veřejně přístupné na webu pod odkazem:

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.mnisek.cz/wp-content/uploads/2025/03/StudieKapacitaKNapojeniObyvatelNaKanalizaciACOVvMesteMnisekPodBrdy_2025.pdf

Napojení na stávající a dostupné VaK řady této lokality však není v současné době technicky možné.

Dostupné VaK řady vč. ATS a přečerpávací stanice odpadních vod jsou pro napojení dalších nemovitostí v této lokalitě nekapacitní, a navíc v soukromém vlastnictví.

Technicky by muselo dojít k velkým úpravám na stávající síti, vybudování nových úseků VaK řadů a jejich propojení se stávajícími VaK řady a dále k vyrovnání majetkoprávních vztahů.

- *současně jsou zmiňována kapacitní omezení, která neodpovídají maximálnímu počtu rodinných domů dle regulativů územního plánu.*

Kapacitní omezení vypouštěných odpadních vod pro lokalitu odpovídá předpokládanému počtu RD v lokalitě dle ÚP města (8 RD dle části textové části ÚP – odůvodnění). Tuto kapacitu město pro lokalitu zajišťuje na centrální ČOV. Likvidaci nadlimitní množství, realizované investorem v souladu se stavebním zákonem například doplňkovými stavbami, realizací nebytových prostor, realizací ubytovacích zařízení či dalších provozoven musí investor zajistit v souladu se stavebním zákonem, z vlastních prostředků, a to na centrální ČOV, tak jak stanovuje ÚP města pro rozvojové zóny. Podobně investor na vlastní náklady zajišťuje veškerou potřebnou infrastrukturu nutnou pro vydání příslušných souhlasů či povolení, tedy například výstavbu komunikací, veřejných sítí, veřejného osvětlení, napojení na komunikace či napojení na vodohospodářské objekty.

- 1. Zda město považuje pozemek parc. č. 2440/1 za pozemek určený k budoucí realizaci rodinné výstavby po splnění podmínek stanovených územním plánem a po zajištění odpovídající kapacity technické infrastruktury.*

Dle aktuálního ÚP je pozemek 2440/1 pozemkem stavebním. Podmínky výstavby jsou stanoveny stavebním zákonem a ÚP města.

- 2. Zda město uvažuje o jakémkoli dalším omezení využití této plochy nad rámec platného územního plánu (např. změnou funkčního využití, snížením intenzity zástavby apod.).*

V tuto chvíli neprobíhá žádná změna ÚP města, která by v tomto smyslu ÚP měnila. Rozhodování o takových změnách přísluší zastupitelstvu města Mníšek pod Brdy, které nelze předjímat.

- 3. Zda město sděluje třetím osobám (zájemcům o koupi pozemků v ploše Z54) stanoviska, která by šla nad rámec oficiálních písemných vyjádření obce a platné územně plánovací dokumentace.*

Město Mníšek pod Brdy sděluje případným zájemcům o koupi jakéhokoli pozemku v katastrech našeho města, pokud vznesou dotaz, veškeré informace o těchto pozemcích, které jsou mu známé a v danou chvíli jsou platné. Tedy například informace o stavu a regulacích ÚP, o kapacitách, možnosti připojování či technických a fyzických limitech v území. Pokud zájemce o tyto informace požádá, město má ze zákona povinnost sdělit veškeré informace, které v dané chvíli existují a jsou mu známé.

Cílem této žádosti je získat jasné a jednotné písemné stanovisko obce k právnímu a faktickému stavu uvedené plochy, aby nedocházelo k nejasnostem či rozdílným výkladům, které mají přímý dopad na možnost nakládání s majetkem.

V případě nakládání s nemovitým majetkem za účelem výstavby nelze zajistit jednotné právní stanovisko obce, neboť obec (město) je pouze jedním z mnoha účastníků procesu využití takových majetků. Obecně lze konstatovat, že základní podmínkou výstavby rodinných domů v zóně Z54 ze strany města Mníšek pod Brdy je: dodržení regulativu platného územního plánu, dodržení souladu budoucí stavby s požadavky na výstavbu v ČR, zajištění technických předpokladů pro výstavbu, které vyplývají z ÚP města a navazujících dokumentů, jako například „Zásad města pro spolupráci s investory“ a „Studii kapacit k napojení obyvatel na kanalizaci a ČOV v městě Mníšek pod Brdy“.

Žadatelé byly poskytnuty požadované informace v příslušné zákonné lhůtě a dokumenty byly zaslány prostřednictvím datové schránky dne 10.4.2026.

Žádost vyřizoval/a: Ing. Petr Digrin, Ph.D., starosta