

# Územní plán Mníšek pod Brdy

Úplné znění po změně č. 1B-1

Ing. arch. Milan Salaba

a

ARCHUM architekti, s.r.o.

červen 2026

Údaje o vydání a nabytí účinnosti územního plánu:

Územní plán Mníšek pod Brdy byl vydán Zastupitelstvem města Mníšek pod Brdy  
dne 16. 12. 2019 (usn. č. 12b/8/2019) formou opatření obecné povahy č. 1/2019  
- nabytí účinnosti 2. 1. 2020

Změna č. 1A územního plánu Mníšek pod Brdy byla vydána Zastupitelstvem města Mníšek pod Brdy  
dne 13. 12. 2023 formou opatření obecné povahy.  
- nabytí účinnosti 9.2.2024

Změna č. 1B-1 územního plánu Mníšek pod Brdy byla vydána Zastupitelstvem města Mníšek pod  
Brdy dne 10. 6. 2026 formou opatření obecné povahy.  
- nabytí účinnosti 14. 7. 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 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: 14.7.2026  
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     | Textová část .....   | 4  |
| A.1   | Vymezení zastavěného území.....  | 4  |
| A.2   | Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot.....  | 4  |
| A.2.1 | Koncepce rozvoje území obce .....  | 4  |
| A.2.2 | Ochrana a rozvoj hodnot.....   | 5  |
| A.3   | Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....   | 5  |
| A.3.1 | Urbanistická koncepce a kompozice .....  | 5  |
| A.3.2 | Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K).....   | 7  |
| A.3.3 | Systém sídelní zeleně .....  | 13 |
| A.4   | Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....  | 14 |
| A.4.1 | Technická infrastruktura – energetika .....  | 14 |
| A.4.2 | Technická infrastruktura – vodní hospodářství .....  | 17 |
| A.4.3 | Dopravní infrastruktura .....  | 18 |
| A.4.4 | Občanské vybavení, veřejný prostor .....   | 22 |
| A.4.5 | Odpadové hospodářství .....  | 23 |
| A.5   | Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....  | 23 |
| A.5.1 | Koncepce uspořádání krajiny .....  | 23 |
| A.5.2 | Ochrana přírody a krajiny .....  | 24 |
| A.5.3 | Územní systém ekologické stability.....  | 24 |
| A.5.4 | Prostupnost krajiny.....   | 25 |
| A.5.5 | Protierozní opatření.....  | 25 |
| A.5.6 | Ochrana před povodněmi.....  | 26 |
| A.5.7 | Rekreace.....  | 26 |
| A.5.8 | Dobývání ložisek nerostných surovin .....  | 27 |
| A.5.9 | Staré ekologické zátěže .....  | 27 |
| A.6   | Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) ..... | 27 |
| A.6.1 | Použité pojmy.....   | 28 |
| A.6.2 | Podrobnější podmínky k některým rozvojovým plochám.....  | 30 |
| A.6.3 | Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití .....   | 33 |
| A.6.4 | Podmínky prostorového uspořádání ploch .....   | 49 |
| A.7   | Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....  | 53 |
| A.8   | Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....  | 54 |
| A.9   | Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....  | 56 |
| A.10  | Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....  | 56 |
| A.11  | Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....  | 57 |
| 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 .....   | 57 |
| 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 .....  | 57 |
| A.14  | Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....  | 61 |
| A.15  | Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....  | 61 |
| A.16  | Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....  | 61 |
| B     | Grafická část územního plánu .....   | 62 |

# A Textová část

## A.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 31. 7. 2019 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu. Zastavěné území je změnou č. 1B-1 aktualizováno ke dni 25.5.2026.

## A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

### A.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje má následující principy:

- rozvoj je především soustředěn do ploch, které již byly vymezeny k zastavění předchozím územním plánem; rozvojové plochy vždy navazují na zastavěné území, často se jedná o proluky; v několika málo případech jsou rozvojové plochy z předchozího územního plánu pro nadbytečnost vypuštěny,
- rozvojové plochy jsou rozmístěny téměř rovnoměrně ve všech sídlech, často se jedná o plochy s již započatou zástavbou,
- v Mníšku je významnější nová rozvojová plocha umístěna na východním okraji města a vymezená je pro komerční i nekomerční občanskou vybavenost a bydlení,
- posílení vazby centra města na památnou alej doplněním občanské vybavenosti do prostoru předzámčí, revitalizací parku a návrhem ploch pro tržiště v této ose,
- ve Stříbrné Lhotě je rozvoj soustředěn zejména do proluk; často je navrženo zokružování komunikací jako řešení současných nevyhovujících komunikací,
- v Rymáni jsou rozvojové plochy navrženy tak, aby došlo ke zkompatnění třech souvislých částí sídla, tedy se jedná často o proluky nebo plochy již obklopené zástavbou,
- jsou podporována lokální centra doplněním občanské vybavenosti nebo veřejných prostranství,
- rozsáhlejší nebo komplikovanější plochy jsou navrženy pro zpracování územních studií (celkem 16), ve zvlášť cenném území předzámčí je navrženo zpracování regulačního plánu,
- současné rekreační lokality, které mají potenciál pro trvalé bydlení (poloha v rámci sídla, dopravní dostupnost, další limity), jsou podmíněně využitelné pro trvalé bydlení; je nutné ale splnit požadavky, které zajistí bezkolizní obytné užívání, tedy dostatečně dimenzovaný příjezd, minimální velikost pozemku a napojení na technickou infrastrukturu,
- architektonické a urbanistické hodnoty jsou chráněny vhodnými prostorovými regulativy, zejména výškovou hladinou zástavby a stanovením charakteru zástavby,
- v rozvojových plochách jsou vymezeny i plochy pro veřejnou zeleň či jiné veřejné prostranství,
- jsou navrženy rozvojové plochy pro obytnou zástavbu odpovídající demografickým tendencím – celkem je navrženo cca 410 nových bytů (vesměs v rodinných domech), tedy možný přírůstek je cca 1218 obyvatel,
- je navržen dostatek ploch občanské vybavenosti – jednak doplnění deficitů, dále i pro navrhovaný rozvoj,
- pro rozvoj ekonomické základny je převzata z předchozího územního plánu plocha „průmyslové zóny“ mezi Kovohutěmi a bývalým ÚVR a dále plochy pro drobnou výrobu ve vazbě na dálnici D4,
- jsou navrženy plochy veřejné zeleně na osách systému zeleně sídla,
- důraz na vhodný přechod sídla do krajiny (plochy ochranné či soukromé zeleně nebo plochy smíšené nezastavěného území na okraji zastavěného a zastavitelného území), návrh ploch veřejné zeleně a přírodní rekreace na přechodu sídla a krajiny,
- jsou navrženy plochy ochranné zeleně pro mírnění negativních vlivů dopravy (silnice, železnice) nebo výroby,
- důraz na obnovu ploch krajinných (přírodních, zemědělských s trvalými travními porosty aj.) a ploch zeleně v prostoru údolních niv, jako opatření k jejich ochraně, zlepšení zasakování vody a zvýšení stability krajiny,
- návrh ploch sloužících jako protierozní opatření a pro zlepšení vodního režimu krajiny v souběhu s plochami obnovy historických cest a jejich doprovodné vegetace ve směrech jejich chybějících nebo nedostatečně kvalitních propojení,
- návrh ploch sloužících pro zachování znaků krajinného rázu,
- návrh ploch vodních,
- návrh oblasti pro umístění rozhledny,

- návrh linií rozvoje cest a jejich doprovodné vegetace.

## A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot

Řešené území lze rozdělit na dvě charakterově výrazně odlišné části. Severozápadně položený je zalesněný masiv Hřebenů, jihovýchodní část má charakter volné, kulturní, zemědělské krajiny s osou dochované nivy Bojovského potoka s rybníky, rozvinutým osídlením, která je rozdělena dálnicí D4.

V území se nachází prvky a plochy ochrany přírody a krajiny (přírodní park Hřebený, VKP ze zákona i registrované, prvky ÚSES, památné stromy a stromořadí, ev. krajinná zeleň s protierozním účinkem, liniová zeleň). Z urbanistických hodnot je to zejména historické centrum města Mníšek pod Brdy s dominantami zámku a kostela a barokní areál Skalka, který představuje významnou krajinnou dominantu náležející k fenoménu české barokní krajiny. Toto panorama brdských vrchů s barokní kaplí sv. Máří Magdaleny musí být chráněno před narušením zástavbou. Památkově jsou chráněny vyhlášením městské památkové zóny a jako nemovité kulturní památky (zámek, barokní areál Skalka, kostel sv. Václava, měšťanský dům, socha sv. Jana Nepomuckého). Dalšími hodnotami jsou původní venkovská architektura v obou sídlech, ostatní nemovité kulturní památky (Malá Svatá Hora a kaple ve Stříbrné Lhotě) a další hodnotné stavby.

Všechny tyto hodnoty jsou v územním plánu respektovány, je definován způsob jejich využití a jsou graficky vyznačeny v koordinačním výkresu. Pro udržení kvality prostředí je důležité nejen zaznamenání a respektování stávajících, ale i vytváření nových urbanistických, architektonických a krajinných hodnot (např. návrh obnov údolních niv, respektování míst výhledu, cenných dominant, citlivá obnova předzámčí, ochrana památného stromořadí, historického centra města, stávající hodnotné architektury vhodnými prostorovými regulativy apod.).

Jedním z cílů návrhu územního plánu je ochrana a rozvoj cenných lesních porostů, znaků a hodnot lesní krajiny, zachování nenarušenosti lesní krajiny, omezení možností umístění výškových technických staveb na Hřebenech; ochrana vegetačních prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch, jakožto důležitých prvků prostorové struktury a přírodních hodnot. Podrobněji k ochraně a rozvoji hodnot v samostatné kapitole C.5.8.

V severozápadní části území (lesní komplex Hřebenů) jsou navrhovány rozvojové plochy v minimálním rozsahu (rozvojová plocha Z10 pro vybavenost pro cestovní ruch, výjimečně dopravní infrastruktura), ve zbytku území je navrhován rozvoj vždy s ohledem na hodnoty a limity území, rozvojové plochy sídelního typu jsou umísťovány pouze v těsné návaznosti na zastavěné území.

Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních NP a smíšených nezastavěného území NS) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, zpevněné plochy aj).

## A.3 Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### A.3.1 Urbanistická koncepce a kompozice

Urbanistická koncepce navrhuje přiměřený rozvoj všech částí území za udržení vysokého standardu obytného prostředí, dostatečný rozvoj občanského vybavení a technické infrastruktury, podmínky pro ekonomický rozvoj, pravidla pro využívání rekreačních oblastí, dále řeší příznivé uspořádání krajiny, ochranu krajinných hodnot a udržení zdravého životního prostředí.

Urbanistická koncepce je shrnuta do následujících principů.

- **koncepce rozvoje**
  - viz předchozí kapitola A.2.1,
- **koncepce uspořádání krajiny**
  - zachování a rozvoj znaků krajiny
  - důraz na stabilizaci a obnovu niv, vodních toků a rybníků
  - zachování charakteristického způsobu využití krajiny, zejména lesních ploch na Hřebenech,
  - protierozní opatření
  - opatření pro podporu retence, optimalizaci vodního režimu krajiny, zachování ekologické stability a přírodních hodnot

- zajištění prostupnosti krajiny v liniích a plochách, zachování doprovodné liniové zeleně
- vhodné umístění rozvojových sídelních ploch (např. zamezení srůstání sídel a zachování nezastavěných svahů), případně odclonění stávajících i návrhových zastavitelných ploch
- propojení ploch sídelní zeleně do krajiny mimo intravilán, doplnění ploch sídelní zeleně
- zastavitelné plochy na hranici s nezastavěným územím budou respektovat ochranu krajinného rázu vhodným odstupem zástavby a uplatněním zeleně za účelem vytvoření vhodného přechodu sídla do krajiny
- **koncepce veřejné infrastruktury**
  - občanská vybavenost, rekreace, veřejný prostor
    - jsou významně doplněny plochy pro nekomerční občanskou vybavenost, určené zejména pro rozšíření školy, mateřské školy, DDM, domov pro seniory, hasičskou zbrojnici, rozšíření hřbitova a případně školu; plochy jsou navrženy ve městě i v obou sídlech (doplnění deficitu zejména v Rymáni),
    - komerční občanská vybavenost je navržena zejména ve vazbě na vjezd do města z dálnice D4; podmínkami zpracování územních studií nedojde k nevhodné zástavbě nevhodně velkými stavbami v urbanisticky exponovaném vstupu do města,
    - plochy pro sport jsou navrženy zejména ve městě Mnišek pod Brdy, možné je umístění sportovišť nebo koupaliště či bazénu,
    - je stanoven systém veřejných prostranství, a to překryvnou vrstvou s nadřazenými regulativy; systém veřejných prostranství je stanoven v současné i nově navržené zástavbě,
    - je navrženo vhodné propojení pro pěší z nádraží do centra města,
  - dopravní infrastruktura
    - je navržen nový vjezd do města severněji od stávajícího, a to z nového kolektoru tak, aby bylo možné zachovat stávající autobusovou zastávku,
    - pro odlehčení průjezdu centrem města a vyřešení přetížené lokality u základní školy je navrženo rozšíření podjezdu pro automobily u hřbitova a též nová komunikace souběžná s D4 pro napojení z Dobříšské ulice,
    - pro větší plynulost dopravy jsou navrženy kruhové objezdy u sjezdů a nájездů na dálnici D4,
  - technická infrastruktura
    - jsou převzaty probíhající úpravy na vodovodní a kanalizační síti (zvýšení kapacity ČOV, nový vodovodní přívaděč z Baní), pro nové rozvojové plochy jsou navržena napojení na vodovod a kanalizaci,
    - nové rozvojové plochy jsou napojeny na síť el. energie, nejsou navrženy zásadní změny v nadzemním el. vedení
    - stávající koncepce odpadového hospodářství není měněna,
  - klíčové plochy jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby nebo opatření,
- **rekreace**
  - nejsou navrženy žádné plochy hromadné rekreace,
  - stávající plochy individuální rekreace, které nemají potenciál nebo možnosti pro přeměnu na trvalé bydlení, jsou ponechány pro individuální rekreaci,
  - jsou navrženy dvě nové lokality pro individuální rekreaci,
  - je podpořena rekreace na přírodních plochách vhodným návrhem ploch dostupných ve všech sídlech (kynologická cvičiště, pobytové louky apod.),
  - pro každodenní rekreaci jsou doplněny plochy pro sportoviště (OS),
  - zachování a doplnění cestní sítě, obnova historických cest a souvisejících krajinných opatření (doprovodná zeleň),
  - zachování a doplnění ploch veřejné zeleně, prostupnost sídla, posílení vazby na přírodní prvky v zázemí obce,
  - ochrana znaků krajinného rázu a harmonického měřítka krajiny,
- **řešení závad a potenciálních střetů v území**
  - v ploše předzámčí je navržen regulační plán pro vymezení podrobných podmínek uspořádání území (včetně možnosti stavby nového kulturního prostoru),
  - dopravní závady jsou řešeny opatřeními – viz předchozí text,
  - nedostatky v zásobování pitnou vodou a likvidaci odpadních vod jsou řešeny podmínkami pro novou zástavbu do rozšíření ČOV
  - na některých místech nevhodný přechod sídla do krajiny je řešen navržením soukromé nebo izolační zeleně

- jsou navrženy plochy ochranné zeleně a zachovány jiné plochy sídelní i krajinné zeleně v blízkosti výroby nebo zvýšené koncentrace dopravy,
- údolní nivy procházející zastavěným územím jsou vymezené jako plochy zeleně nebo plochy přírodní, vždy bez možnosti zastavování nebo zpevňování ploch,
- erozně ohrožené nivy vodních toků a údolnice využívané jako orná půda jsou navrženy jako plochy přírodní,
- jsou vymezeny erozně ohrožené plochy (NZ1) a navrženy k řešení v dokumentaci podrobnějšího měřítka (např. komplexní pozemkové úpravy),
- jsou vymezeny plochy potenciálně erozně ohrožené (louky, pastviny na svazích) nebo z hlediska vodního režimu krajiny citlivé (nivy, údolnice) a doporučení respektování jejich limitů ve způsobech využití (NZ2),
- staré ekologické zátěže jižně od Kovohutí jsou navrženy k sanaci, plocha je vymezena jako přírodní bez možnosti rekreace či jakýchkoli staveb.

#### Urbanistická kompozice sídla Mníšek pod Brdy

Charakteristickým znakem je poloha „městečka pod Skalkou“ a jeho provázanost s krajinou. Sídlem prochází výrazný zelený pás podél Bojovského potoka s třemi rybníky. Městu dominuje zámek a kostel s historickou zástavbou kolem náměstí. Určujícím kompozičním prvkem je barokní osa s lipovou alejí směřující na Skalku. Kompozičně se uplatňují další tři vzájemně odlišné celky situované v různých směrech od centra: 1) staré sídliště s hodnotným urbanistickým založením z 50. let 20. století, 2) nové sídliště (Eden) s okolní novou rodinnou zástavbou a 3) průmyslová zóna za koridorem dálnice. Kromě solitérní průmyslové zóny je zástavba organicky propojena skupinami rodinných domů s výrazným podílem zahrad, včetně smíšené rekreační zástavby. Charakter zástavby se nevyznačuje konkrétními typickými znaky, převažuje nízkopodlažní zástavba se sedlovými střechami. Určující je vysoké uplatnění zeleně a příměstský výraz staveb. Další rozvoj sídla bude respektovat výše uvedené obecné kompoziční zásady, jakož i a ochranu hodnot, jež jsou zajištěny pomocí regulativů.

#### Urbanistická kompozice sídla Stříbrná Lhota

Sídlo se rozvíjelo kolem původního hospodářského dvora a dále podél hlavní komunikační osy směrem k Mníšku, s nímž částečně srůstá. Uplatňuje se zde smíšená zástavba rodinných domů, příměstských vil a rekreačních chat, s výrazně rozdílnou velikostí pozemků. Snahou je zachování charakteru zástavby bez dalšího propojování k Mníšku.

#### Urbanistická kompozice sídla Rymaně

Rymaně se vyznačuje rozptýlenou nekoordinovanou zástavbou s výraznou vazbou na železnici. Živelný rozvoj chatových lokalit a často jejich pozdější přeměna na trvalé bydlení způsobuje problémy zejména pro dopravní obsluhu. Izolovaná poloha vůči Mníšku zachová sídlo jako svébytnou oblast s více venkovským charakterem a se značným podílem rekreačních staveb. Navržený rozvoj ponechá strukturu sídla jako několik vzájemně nespojitých částí.

## A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K)

### Zastavitelné plochy

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy (plochy změn vně zastavěného území).

| Označení | Využití         | Popis                                      | Rozloha (ha) | Další podmínky     |
|----------|-----------------|--|--------------|--------------------|
| Z01      | BV              | nové RD                                    | 0,92         | PP                 |
| Z02      | DS              | rozšíření komunikace                       | 0,13         |                    |
| Z03      | BV              | nové RD                                    | 0,61         | ÚS spolu s Z106 */ |
| Z04      | BV, OS, OV, DS  | plocha pro klubovnu, hřiště, RD, parkování | 0,52         |                    |
| Z05      | BV, DS          | nové RD                                    | 0,82         |                    |
| Z06      | BI              | nové RD                                    | 0,40         | PP                 |
| Z07      | BV              | nové RD                                    | 0,31         |                    |
| Z08      | BV, OM2, DS, ZV | nové RD, plocha pro drobnou komerci        | 1,20         | ÚS, PP             |

|      |                     |   |      |           |
|------|---------------------|---|------|-----------|
| Z10  | OM3                 | infocentrum, parkování, zázemí pro cykloturistiku   | 0,11 | PP        |
| Z13  | BI                  | nové RD   | 0,16 |           |
| Z14  | BI                  | nové RD   | 0,3  |           |
| Z15  | BI                  | nové RD   | 0,31 |           |
| Z16  | BI, DS              | nové RD   | 0,18 |           |
| Z17  | BI, ZV              | nové RD   | 1,00 |           |
| Z18  | DS1                 | cesta pro pěší  | 0,27 | PP        |
| Z19  | OV, ZV, DS          | občanská vybavenost, např. školka, veřejná zeleň  | 0,54 | PP        |
| Z20  | BI, DS              | nové RD   | 1,05 |           |
| Z21  | ZV, DS1             | lesopark, komunikace - propojení slepých silnic   | 1,18 |           |
| Z22  | DS1                 | cesta podél lesa  | 0,19 | PP        |
| Z23  | BI                  | nové RD   | 0,22 | PP        |
| Z24  | BI, DS              | nové RD   | 1,34 |           |
| Z25  | NS1, DS             | přírodní plocha pro rekreaci, např. pobytová louka, kynologické cvičiště, louka pro čarodějnice, draky apod.                        | 1,35 | PP        |
| Z26  | ZV                  | veřejná zeleň kolem rybníka   | 0,80 |           |
| Z27  | BI                  | nové RD   | 0,25 | PP        |
| Z28  | BI, DS              | nové RD   | 0,93 | PP        |
| Z29  | BI, DS              | nové RD   | 1,54 | RP        |
| Z30  | BI3, OV, OM, DS, ZV | nespecifikovaná komerce, OV (např. střední škola), přestavba garáží na řadové domy, RD  | 6,90 | 2x ÚS, PP |
| Z31a | DS                  | dopravní infrastruktura pro možnost řešení nového zkapacitnění napojení města na D4   | 1,54 | PP        |
| Z31b | DS                  | dopravní infrastruktura pro možnost řešení nového zkapacitnění napojení města na D4   | 0,40 | PP        |
| Z32  | OM4, DS             | nespecifikovaná komerce (možnost bazénu nebo koupaliště), parkování, okružní křižovatka   | 2,60 | ÚS, PP    |
| Z33  | DS                  | silnice přes potok, parkoviště  | 0,3  | PP        |
| Z34  | BI, OM, ZO, OV, DS  | komerce, bydlení, OV - hasičská zbrojnice, ochr. zel., propojení komunikace   | 1,61 | ÚS, PP    |
| Z35  | BI1, ZO             | startovací bydlení, ochranný val  | 1,48 | PP        |
| Z36  | OV                  | OV, např. školka, DDM, ZUŠ, ...   | 0,38 |           |
| Z37  | OH                  | rozšíření hřbitova  | 0,24 |           |
| Z43  | BI                  | nové RD   | 0,92 |           |
| Z44  | OM, OS, ZO          | komerce, sport (skatepark, hřiště, ...)   | 1,56 | PP        |
| Z45  | DS, ZV              | veřejná zeleň, komunikace   | 0,49 |           |
| Z46  | BI2, OS, NS, DS     | nové RD, sport - hřiště, odstup od lesa, rozšíření silnice o cyklostezku/chodník  | 4,21 | RP, PP    |
| Z47  | NS1, DS1            | přírodní plocha pro rekreaci, např. pobytová louka, kynologické cvičiště, louka pro čarodějnice, draky apod.; chodník a cyklostezka | 2,05 | PP        |
| Z48  | BI, DS, OS, NS      | nové RD, sport (dětské hřiště), veř. prostor, odstup od lesa  | 0,78 | PP        |
| Z49  | BI, DS              | nové RD   | 1,47 | PP        |
| Z50  | DS, ZO              | nová komunikace mezi II/116 a III/11626 nadjezd nad D4  | 2,71 | PP        |
| Z53  | BI, ZS, DS          | nové RD, komunikace   | 1,37 | PP        |
| Z54  | BI, DS              | nové RD   | 1,01 | ÚS        |

|     |                |  |       |              |
|-----|----------------|--|-------|--------------|
| Z55 | OM1,DS         | smíšené využití - komerce, obč. vybavenost, sport, veř. prostor, parkoviště                            | 2,28  | ÚS           |
| Z56 | DS             | rozšíření komunikace   | 0,02  |              |
| Z57 | BI, OV, DS     | nové RD, nspecif. obč. vybav., rozšíření komunikace  | 0,68  |              |
| Z58 | BI, DS         | nové RD  | 0,75  |              |
| Z59 | OS, OM, ZO, DS | rozšíření komerce a služeb, tenis. kurty, zeleň  | 0,75  | PP           |
| Z60 | DS             | rozšíření pro chodník/cyklostezku, vč. aleje   | 0,58  | PP           |
| Z61 | NS1, DS        | přírodní plocha pro rekreaci – cvičiště pro psy, louka pro čarodějnice, pouštění draků..., komunikace  | 0,50  |              |
| Z62 | BI, DS         | nové RD  | 1,40  | PP           |
| Z63 | BI             | nové RD  | 0,22  | PP           |
| Z65 | BI, OV, DS     | nové RD, občanská vybavenost   | 1,10  |              |
| Z66 | NS, DS, ZV     | rozšíření stávající polní cesty na komunikaci - řešení dopravní závady v Rymáni, zeleň                 | 0,74  |              |
| Z68 | BI, ZV, DS     | nové RD, rozšíření klíčové komunikace, přeměna remízku na park   | 2,30  | ÚS, PP       |
| Z69 | OV, OM, DS, PV | komerce - obchod, služby; obč. vybavenost  | 0,70  | PP           |
| Z70 | BI             | přestavba chat na RD   | 0,41  | PP           |
| Z71 | BI             | přestavba chat na RD   | 1,11  | PP           |
| Z72 | BI             | nové RD  | 0,22  | PP           |
| Z73 | NS1            | přírodní plocha pro rekreaci   | 0,51  |              |
| Z75 | DS             | rozšíření silnice  | 0,07  |              |
| Z76 | DS             | nový podjezd pro os. automobily - propojení ul. Komenského a II/116                                    | 0,25  | PP           |
| Z77 | RI             | individuální rekreace  | 1,72  | PP           |
| Z78 | RI, DS         | individuální rekreace  | 1,36  | ÚS, PP       |
| Z79 | BI, DS         | nové RD  | 0,29  | PP           |
| Z80 | BI, DS         | nové RD, rozšíření komunikace  | 1,62  |              |
| Z81 | BI, DS, ZV     | nové RD, veř. zeleň  | 0,24  |              |
| Z82 | BI, DS, ZV     | nové RD, veř. zeleň  | 0,71  |              |
| Z83 | VD             | drobná výroba ("malá průmyslová zóna")   | 1,64  | PP           |
| Z84 | DS             | nová trasa Čisovické vč. napojení kruhovými objezdy  | 0,82  | PP           |
| Z85 | OM, ZO         | nepřespecifikovaná komerce, ochranná zeleň   | 1,09  | PP           |
| Z87 | BI             | nový RD  | 0,20  |              |
| Z88 | TI, DS         | rozšíření ČOV  | 1,07  | PP           |
| Z89 | DZ             | návrh vlečky do výrobního areálu**/  | 0,60  | PP           |
| Z90 | VS, NP         | "velká průmyslová zóna" - rozšíření stávající výr. plochy (výroba, podnikání, vědecko-tech. park, ...) | 22,94 | ETAP, ÚS, PP |
| Z91 | VD, OM         | drobná výroba, komerční občanské vybavení  | 2,58  | PP           |
| Z92 | VS             | rozšíření plochy pro výrobu  | 2,33  | PP           |
| Z93 | VS, DS         | rozšíření plochy pro výrobu, napojení na komunikaci  | 2,96  | PP           |
| Z94 | OS             | motokros   | 4,00  | PP           |
| Z95 | VS             | rozšíření plochy pro výrobu  | 2,64  | PP           |
| Z96 | VS             | rozšíření plochy pro výrobu  | 0,71  | PP           |

|               |                        |  |               |                   |
|---------------|------------------------|--|---------------|-------------------|
| Z98           | BV                     | nové RD  | 0,40          |                   |
| Z99           | DS                     | rozšíření komunikace   | 0,04          |                   |
| Z100          | BI, ZS, NS             | 1 RD, sad  | 0,62          | PP                |
| Z101          | BI, DS                 | 2 RD   | 0,30          |                   |
| Z102          | OV, OS, ZV, BI, ZO, DS | plocha pro občanskou vybavenost, sport, bydlení a zeleň s novou komunikací | 1,63          |                   |
| Z103          | BI, DS                 | nové RD  | 0,80          |                   |
| Z104          | ZS                     | převod lesního pozemku na soukromou zeleň                                  | 0,34          |                   |
| Z105          | ZV                     | převod lesního pozemku na veřejnou zeleň                                   | 0,31          |                   |
| Z106          | BV, DS                 | nové RD  | 1,38          | ÚS spolu s Z03 */ |
| Z107          | DS                     | rozšíření komunikace   | 0,09          |                   |
| Z108          | BV                     | nový RD  | 0,16          | PP                |
| Z109          | VZ, ZO                 | zemědělská výroba  | 0,42          |                   |
| Z110          | RI                     | individuální rekreace  | 0,28          |                   |
| Z111          | BI                     | nové RD  | 0,12          |                   |
| Z112          | OV3, DS                | občanská vybavenost – sociální služby, upřesněné napojení komunikace       | 1,26          |                   |
| Z113          | BI, ZS, DS             | nové RD  | 0,87          |                   |
| Z114          | BI, DS                 | nové RD  | 1,65          | RP                |
| Z115          | OM                     | komerce  | 0,32          | RP                |
| Z116          | BI                     | nové RD  | 0,43          | RP                |
| Z117          | OM                     | komerční plocha  | 1,18          |                   |
| Z118          | DS1                    | pěší cesta   | 0,02          |                   |
| Z121          | DS2                    | podmíněně přípustná komerce  | 0,27          | PP                |
| Z122          | BI, DS, ZV             | nové RD, veřejná zeleň   | 1,91          | PP                |
| Z123          | TI                     | rozšíření ČOV  | 0,16          |                   |
| Z124          | OM                     | rozšíření plochy pro komerci   | 0,27          |                   |
| Z125          | DS                     | komunikace   | 0,30          |                   |
| <b>Celkem</b> |                        |  | <b>129,59</b> |                   |

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Vysvětlivky zkratk (ke sloupci „Další podmínky“): DOP = dohoda o parcelaci; ÚS = územní studie; ETAP = etapizace; PP = podrobnější podmínky v kap. A.6.2

\*) pozn.: Pro využití ploch, velikost stavebních pozemků a řešení obslužného systému dopravní a technické infrastruktury dále závazně platí požadavky na řešení územní studie ploch Z106 a Z03 uvedené v kapitole A.12.

\*\*/ pozn.: Vzhledem k fakticky i formálně zrušené vlečce bude ponechání jejího prodloužení, příp. definitivního zrušení v rozsahu stavu i návrhu koordinováno následně podle koncepce vlastníka vlečky - Kovohuti (možná budoucí obnova, event. prodloužení) Zastavitelné plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

## Plochy přestavby

Územní plán dále vymezuje následující plochy přestavby (= plochy změn v zastavěném území).

| Označení      | Využití    | Popis  | Rozloha (ha) | Další podmínky |
|---------------|------------|--|--------------|----------------|
| P01           | BV, ZO     | venkovské bydlení  | 0,51         | PP             |
| P02           | BV         | doplnění proluky - bydlení   | 0,12         |                |
| P03           | DS1        | průchod pro pěší   | 0,03         |                |
| P04           | ZV         | veřejná zeleň  | 0,24         |                |
| P05           | BI, ZV, DS | nové RD  | 0,51         | PP             |
| P06           | BI, DS     | nové RD  | 0,35         | PP             |
| P07           | ZV2, BI    | nový park místo chatové osady  | 2,06         | ÚS, PP         |
| P08           | ZV, OV     | nový park místo chatové osady, demolice starých budov, plocha pro občanskou vybavenost | 0,67         | ÚS, PP         |
| P09           | BI, ZV     | nové RD  | 0,67         |                |
| P10           | BI, DS     | nové RD  | 1,02         |                |
| P11           | BI, DS     | nové RD  | 0,69         | PP             |
| P13           | BI         | nové RD  | 0,45         | PP             |
| P14           | BI         | nové RD  | 0,47         |                |
| P15           | BI         | nové RD  | 0,28         |                |
| P16           | ZV         | veřejná zeleň  | 0,07         |                |
| P17           | ZV         | veřejná zeleň  | 0,11         |                |
| P18           | DS         | rozšíření silnice  | 0,16         |                |
| P19           | BI, OS, DS | plocha pro sport - koupaliště nebo bazén, vč. parkování a 2 ŘD                         | 1,68         | ÚS             |
| P20           | OV2        | doplnění budov v předzámčí - OV kulturní nebo správní                                  | 0,28         | RP             |
| P21           | SM         | doplnění městské zástavby (bydlení, podnikání)   | 0,21         |                |
| P22           | OV         | rozšíření školy  | 0,46         |                |
| P23           | BI         | nové RD  | 0,31         |                |
| P25           | BI         | nové RD  | 0,12         | PP             |
| P26           | BI         | nové RD  | 0,18         |                |
| P28           | DS         | rozšíření silnice  | 0,04         |                |
| P29           | BI         | nové RD  | 0,33         | PP             |
| P32           | BI         | nové RD  | 0,16         | PP             |
| P34           | DS         | klíčové dopravní propojení   | 0,02         |                |
| P35           | BI         | nové RD  | 0,12         |                |
| P36           | OV         | plocha pro občanskou vybavenost, např. školku, klubovnu                                | 0,21         |                |
| P37           | BV         | nové RD  | 0,48         |                |
| P38           | DS         | posunutí komunikace  | 0,13         |                |
| P39           | OV, ZV     | občanská vybavenost  | 0,32         |                |
| P40           | DS         | komunikace   | 0,04         |                |
| <b>Celkem</b> |            |  | <b>13,50</b> |                |

TABULKA 2 NAVRŽENÉ PLOCHY PŘESTAVBY

ÚS = územní studie; RP = regulační plán; PP = podrobnější podmínky v kap. A.6.2

Plochy přestavby jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

## Plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině.

| Označe-<br>ní | Využití               | Popis   | Rozloha<br>(ha) | Další<br>podmínky |
|---------------|-----------------------|---|-----------------|-------------------|
| K01           | NP, NS, DS1           | niva, pěšina, LBK                               | 8,11            |                   |
| K02           | NP, W                 | niva, pěšina, vodní plochy                      | 6,45            |                   |
| K03           | NP1                   | historická bažantnice s ekologickou zátěží      | 8,28            | PP                |
| K04           | NP                    | niva  | 4,85            |                   |
| K05           | NZ2                   | louky, niva                                     | 10,70           |                   |
| K06           | NP                    | niva, protierozní opatření                      | 1,18            |                   |
| K07           | NS                    | údolnice, protierozní opatř.                    | 1,43            |                   |
| K08           | NS                    | údolnice, protierozní opatř.                    | 0,74            |                   |
| K09           | NL                    | zalesněný hřbet                                 | 1,95            |                   |
| K10           | DS1, NS               | cesta, protierozní opatř.                       | 2,05            |                   |
| K11           | ZO, DS1               | vizuální clonění výrobní plochy                 | 0,93            |                   |
| K12           | DS1, lin.<br>vegetace | cesta, protierozní opatř.                       | 0,89            |                   |
| K13           | NS                    | protierozní opatř., doprovodná vegetace cesty   | 0,73            |                   |
| K14           | DS1                   | cesta, protierozní opatř.                       | 0,14            |                   |
| K16           | NS                    | pěšina, protierozní opatř.                      | 0,17            |                   |
| K17           | ZO                    | protihlukový val                                | 1,36            |                   |
| K18           | ZO                    | ochranná zeleň výrobního areálu                 | 4,36            |                   |
| K19           | ZO                    | vizuální clonění výrobní plochy                 | 0,75            |                   |
| K20           | DS1                   | cesta podél trati v Rymáni                      | 0,05            |                   |
| K22           | DS1                   | cesta   | 0,18            |                   |
| K23           | NS                    | přechodová zóna mezi sídlem a krajinou v Rymáni | 1,06            |                   |
| K25           | NP                    | LBC, niva                                       | 0,39            |                   |
| K26           | DS1                   | cesta k baroknímu areálu Skalka                 | 0,22            |                   |
| K27           | NL1                   | zalesnění (soulad se skutečným stavem)          | 3,19            |                   |
| K28           | NL                    | zalesnění (soulad se skutečným stavem)          | 2,13            |                   |
| K29           | NS                    | krajinná zeleň                                  | 0,74            |                   |
| K30           | ZO                    | ochranná zeleň, údolní niva                     | 0,66            |                   |
| K31           | DS3, NP               | cyklostezka v tělese bývalé vlečky              | 2,00            |                   |
| <b>Celkem</b> |                       |   | <b>65,80</b>    |                   |

TABULKA 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

PP = podrobnější podmínky v kap. A.6.2

Plochy změn v krajině jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

## **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:

### **Z80 – 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 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.

## **A.3.3 Systém sídelní zeleně**

Cílem vymezení systému zeleně Mníšku je určení a ochrana pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých linií veřejně přístupné zeleně, dostupných z každé části sídla, vhodných pro různé formy krátkodobé rekreace a zároveň zachovávajících prostupnost krajiny. Přednostně na těchto liniích je plánován také rozvoj ploch zeleně. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty: zeleň přírodní (NP) a plochy vodní (W), jakožto kostra systému zeleně v nivách vodních toků, zeleň veřejná (ZV), plochy zeleně na veřejných prostranstvích (PV), plochy lesní

v kontaktu se sídlem (např. vrch Na Šibenci) a doprovodná zeleň podél komunikací (v plochách DS, případně NS). Systémový význam mají částečně také plochy zeleně ochranné (ZO), plochy smíšené nezastavěného území (NS1), zeleně vyhrazené (součástí ploch obytných souborů, zdravotnických a školních zařízení, hřbitovů - BH, OV, OH aj.), a některé plochy sportu (OS).

Systém sídelní zeleně je tvořený osami různé úrovně:

- osa I. řádu; Bojovský potok (na linii - niva Bojovského potoka od Kytína – rybníky – zámek – Pivovárka – Sýkorník),
- osy II. řádu; Skalka (na linii – zámek – barokní areál Skalky), Habrov (na linii pravostranného přítoku Bojovského potoka až po lokalitu V mokrým) a Rymaně (na linii pravostranného přítoku Bojovského potoka protékající sídlem),
- osy III. řádu, 6 linií (viz schéma v odůvodnění),
- zelené koridory, směry linií propojení pěší propustnosti v zeleni (více linií, viz schéma v odůvodnění).

Osy systému zeleně jsou napojeny do volné krajiny mimo intravilán a pro udržení kvality života v sídle by měly být zachovány a dále rozvíjeny.

## **A.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

### **A.4.1 Technická infrastruktura – energetika**

Rozvoj je navržen hlavně v samotném městě Mníšek p. Brdy, a to v řadě koncentrovanějších skupin lokalit, doplněnými menšími plochami většinou ve stávající zástavbě. Rozvojové plochy též vyplňují různé volné plochy uvnitř intravilánu obcí, zpravidla však značná část rozvoje navazuje na vnější okraj zástavby. Rozsah rozvoje je úměrný.

Návrh nových rozvojových ploch se místy dotýká stávajících tras venkovních vedení 22 kV procházejících územím. V návrhu je uvažováno pro uvolnění některých rozvojových ploch se zrušením části venkovního vedení a nahrazením tohoto vedení kabelovým vedením, nejlépe v místech, kde je to realizovatelné kabelovou smyčkou, která se zapojí do stávajících okruhů stávajících trafostanic. Místy bude nutné pro uvolnění rozvojové plochy přeložit i stávající kabelové vedení. V některých rozvojových plochách je však nutno stávající vedení respektovat a parcelaci včetně zástavby upravit dle vedení. V některých rozvojových plochách vzhledem k malému rozsahu uvažované zástavby budou rozvojové plochy zásobovány ze stávajících NN rozvodů.

V rozvojových plochách, přes které prochází kmenové vedení 22 kV, se důrazně doporučuje toto vedení a trasu plně respektovat.

#### **Návrh rozvoje napájení z elektrorozvodů v jednotlivých plochách**

P01 Stříbrná Lhota – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 0015  
P02 Stříbrná Lhota – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 2230  
P05 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 2071  
P06 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 2071  
P08+Z126 Mníšek p. Brdy – OV, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PZ 7220  
P09 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 0358 (rozestavěno)  
P10 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 7169, PB 2152  
P11 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 3  
P12 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafost. PB 7210 a nové TSN 4  
P13 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafost. PB 7210 a nové TSN 4  
P14 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 6768  
P15 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 6768  
P19 Mníšek p. Brdy – OV, sport, bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 2207  
P20 Mníšek p. Brdy – OV, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 2207  
P21 Mníšek p. Brdy – SM – bydlení a komerce, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 2207  
P22 Mníšek p. Brdy – OV, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 2173  
P23 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 0323

P25 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 0171  
P26 Rymaně – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 0171  
P29 Rymaně – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice PB 2287  
P32 Rymaně – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 7  
P34 Rymaně – bydlení, komerce, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafostanice PB 1062  
P35 Rymaně – bydlení, komerce, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafostanice PB 6842  
P36 Rymaně – OV, napájení bude z NN z okruhu nové trafostanice TSN 7  
P37 Stříbrná Lhota – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PZ0015  
Z01 Stříbrná Lhota – bydlení, komerce, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafostanice PB 0015  
Z03 Stříbrná Lhota – bydlení, komerce, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafostanice PB 0015  
Z04 Stříbrná Lhota – OS, OV, bydlení, komerce, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 2230  
Z05 Stříbrná Lhota – bydlení, komerce, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafostanice PB 2230  
Z06 Rymaně – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafostanice PZ 2087  
Z07 Stříbrná Lhota – bydlení, komerce, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafostanice PB 6471  
Z08 Stříbrná Lhota – bydlení, komerce, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 1  
Z09 Stříbrná Lhota – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 1  
Z10 Mníšek pod Brdy – OM komerce, parkování, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN3  
Z11 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 2  
Z12 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 2  
Z13 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 2  
Z14 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 2  
Z15 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 2  
Z16 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 2  
Z17 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 2  
Z19 Mníšek p. Brdy – OV, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 6900  
Z20 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 2071  
Z23 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 0358  
Z24 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 7169  
Z27 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 3  
Z28 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 3  
Z29 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 3  
Z30 Mníšek p. Brdy – OV, OM – komerce, bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 4  
Z32 Mníšek p. Brdy – OM – komerce, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 2207  
Z34 Mníšek p. Brdy – OM – komerce, OV, bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 2207  
Z35 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 2173  
Z37 Mníšek p. Brdy – OV, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PZ 2173  
Z36 Mníšek p. Brdy – OV, napájení bude z NN z okruhu nové. trafost. TSN 5  
Z38 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 5  
Z40 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 5  
Z42 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 0323  
Z43 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 0323  
Z44 Mníšek p. Brdy – OM – komerce, OS, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 6  
Z46 Mníšek p. Brdy – OS, bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 0324  
Z48 Mníšek p. Brdy – OS – hřiště, bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 2292  
Z49 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN6  
Z51 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 0171  
Z53 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 0171  
Z54 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 2087  
Z55 Mníšek p. Brdy – OM – komerce, sport, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 2087  
Z57 Mníšek p. Brdy – OV, bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 7027  
Z58 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 7027  
Z59 Mníšek p. Brdy – OS, OM – komerce, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 2292  
Z62 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN8  
Z63 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN7  
Z65 Mníšek p. Brdy – OV, bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN7  
Z68 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 1062  
Z69 Mníšek p. Brdy – OV, OM – komerce, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 2086 a PB 0161  
Z70 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okr. stáv. trafost. PB 2086 a nové TSN8  
Z71 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 7142  
Z72 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 7142  
Z77 Mníšek p. Brdy – rekreace, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 6842  
Z78 Mníšek p. Brdy – rekreace, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 6842  
Z79 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 6842  
Z80 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 6842

Z81 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 6842  
Z82 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 6842  
Z83 Mníšek p. Brdy – VD – výroba, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 6839  
Z85 Mníšek p. Brdy – OM – komerce, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 6839  
Z86 Mníšek p. Brdy – TS110/22  
Z87 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 00121  
Z88 Mníšek p. Brdy – TI – ČOV, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost.  
Z90 Mníšek p. Brdy – VS – výroba, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN9, TSN10  
Z91+Z121 Mníšek p. Brdy – VD, OM – výroba, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 0304  
Z92 Mníšek p. Brdy – VS – výroba, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN11  
Z93 Mníšek p. Brdy – VS – výroba, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN11  
Z95 Mníšek p. Brdy – VS – výroba, napájení bude z NN z okruhu nových trafost. TSN12 a TSN13  
Z96 Mníšek p. Brdy – VS – výroba, napájení bude z NN z okruhu nových trafost. TSN12 a TSN13  
Z98 Stříbrná Lhota –bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN1  
Z100 Mníšek p. Brdy –bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PZ 0324  
Z101 Mníšek p. Brdy – BI, DS – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost PZ0312  
Z102 Rymaně – občanská vybavenost, sport, bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN7  
Z103 Rymaně – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN7  
Z106 Stříbrná Lhota – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PZ0015 a PZ2230  
Z108 Rymaně – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PZ 2085  
Z109 Stříbrná Lhota – zemědělská výroba, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PZ0015 a PZ2230  
Z110 Rymaně – rekreace, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost.  
Z111 Rymaně – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 6839  
Z112 Mníšek pod Brdy – občanská vybavenost, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 3  
Z113 Rymaně – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PB 7142  
Z114 Mníšek pod Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 3  
Z115 Mníšek pod Brdy – komerce, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 3  
Z116 Mníšek pod Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu nové trafost. TSN 3  
Z117+Z124 Mníšek pod Brdy - komerce, napájení bude z NN z okruhu stávající trafostanice obce Řitka (v ul. Lesní)  
Z122 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PZ2087

### **Doporučení pro rozvoj zásobování el. energií:**

#### **a) Rušené vedení a trafostanice**

Pro uvolnění některých ploch k zástavbě je navrženo zrušení části venkovního vedení vedené v trase přes tyto plochy. Vedení bude nahrazeno novým kabelovým vedením. Některé stávající trafostanice budou nahrazeny kabelovými.

#### **b) Nové trafostanice**

Stávající síť trafostanic bude doplněna novými kabelovými trafostanicemi. Kabelové trafostanice budou napojeny kabelovým vedením.

#### **c) Nový distribuční rozvod 22 kV**

Pro napojení nových kabelových trafostanic jsou navrhovány kabelové okruhy vedení 22 kV. Tyto okruhy budou zároveň sloužit jako náhrada za rušené venkovní vedení. Napojeny budou na nové kabelové svody a na stávající kabelové vedení.

#### **d) Sekundární rozvody 0,4 kV**

Od nových trafostanic a od stávajících trafostanic bude nová zástavba napojena kabelovými podzemními rozvody 0,4 kV. U stávající zástavby bude napojení na stávající rozvod dle stávající situace.

#### **e) Stávající kmenové vedení 22kV**

Řešit zástavbu ploch dotčených trasou tohoto vedení s respektováním této trasy.

### **Sdělovací zařízení**

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající sdělovací rozvody.

## Plyn

V řešeném území budou plynofikovány rozvojové plochy, které jsou v dosahu stávajících rozvodů plynu. U vzdálených lokalit s malým rozsahem rozvoje je plynofikace neefektivní.

## A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství

### Zásobování pitnou vodou

Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Zásobování pitnou vodou je z vodárenské soustavy Želivka nově vybudovaným vodovodním přivaděčem Baně – VDJ Mníšek. Kapacita zdroje i kvalita vody jsou vyhovující.

Je nutné věnovat pozornost také zlepšení kvality vody, která je přímo ovlivněna inkrustací a korozí potrubí.

Nové vodovodní rozvody budou realizovány v souladu s požadavky na požární ochranu staveb, viz ČSN 73 0873 – Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou. V případě nedostatečné kapacity řadů bude pro nové návrhové lokality řešeno PBR v rámci jiných zdrojů požární vody, vodní plochy, požární nádrže, vodoteče viz ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

### Návrhy na opatření

- Podle rozvoje města bude provedena potřebná dostavba vodovodu do nové zástavby.
- Nové rozvojové plochy v sídlech vybavených vodovodem budou připojeny na stávající vodovodní soustavu obce.
- Výstavba v nových rozvojových plochách je za současných podmínek možná na základě vyrovnání deficitu pitné vody z vrtů či pramenišť. Současně provést opatření na zlepšení hospodaření s vodou a zamezení plýtvání a ztrátám na síti.
- Nové rozvojové plochy bez možnosti napojení na obecní vodovod budou zásobeny z vlastních studní.

### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Z dlouhodobého hlediska je hlavním potřebným a plánovaným zásahem do systému odvádění a čištění odpadních vod rekonstrukce a intenzifikace ČOV, která již byla realizována. V rámci dlouhodobého rozvoje je, obdobně jako u vodovodní sítě, třeba zajistit zejména postupnou a systematickou obměnu kanalizační sítě a odstranění stávajících lokálních nedostatků. V návaznosti na intenzifikaci a rozšíření ČOV bude možné zajistit postupné rozšíření sítě v nových uvažovaných rozvojových plochách.

Studie rozšíření a intenzifikace ČOV Mníšek pod Brdy počítá s následujícími návrhovými parametry rozšířené ČOV:

| Parametr             | Výhled                      |
|----------------------|-----------------------------|
| Počet EO             | 9 750 EO                    |
| výhledové znečištění | 585 kg BSK5/den             |
| Q24                  | 2 884,5 m <sup>3</sup> /den |
| Qmax, h              | 78,3 l/s                    |

TABULKA 4NÁVRHOVÉ PARAMETRY ROZŠÍŘENÉ ČOV

Rozvojové plochy (rodinné, příp. bytové domy, přestavba chat na rodinné domy) jsou podmíněny napojením na splaškovou kanalizační síť.

### Návrhy na opatření

- Rozvojové plochy v dosahu stávající kanalizace napojit splaškovou kanalizací na současnou kanalizační síť. V nepříznivých konfiguracích terénu využít tlakové systémy kanalizace pro napojení na již vybudovanou infrastrukturu.
- Rozšířit kanalizační síť do dalších rozvojových ploch, neboť zástavba je podmíněna napojením pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu
- Snížení balastních vod do 30 %.

## Dešťové vody

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy, retenční objekty pro retardaci řízeného odtoku apod.) včetně dalšího využití dešťových vod na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu (§ 20 odst. 5 písmeno c vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

V případě výstavby v nových rozvojových plochách budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny možností zasakováním. Ověření vhodnosti zásaku bude prokázáno hydrogeologickým posudkem.

## A.4.3 Dopravní infrastruktura

Celkový návrh uspořádání silniční sítě v rámci města Mníšek pod Brdy předpokládá především zkapacitnění stávající MÚK-exit 17 Mníšek p./Brdy a jeho navazující sítě komunikací tak, aby bylo docíleno odlehčení centrální části města při předpokládaném rozvoji spádového území.

V území je vymezen Koridor pro modernizaci D4 včetně vymezení ploch pro přestavbu MÚK Řitka dle technické studie "D4 modernizace, úsek MÚK Zbraslav-jih – MÚK Řitka" (Sagasta s.r.o., 08/2020).

K výstavbě se určují tyto dopravní stavby k doplnění potřeb území:

### P05

Rozšíření stávající místní komunikace-ul. Káji Maříka pro napojení rozvojové plochy pro bydlení.

### P06

Dtto - rozšíření místní komunikace - ul. Káji Maříka pro napojení přílehlé rozv. plochy pro bydlení.

### P10

Nová obvodová místní obslužná komunikace (MOK) v návaznosti na ul. Řevnickou a v propojení na síť místní komunikací (MK) pro obsluhu rozv. plochy pro bydlení.

### P11

Rozšíření stáv. MK podél lesa v lokalitě Ve Štítku pro obsluhu přílehlé rozv. plochy pro bydlení.

### P13

Pěší komunikace vedená v průchodu navrhované plochy pro bydlení v propojení ul. Řevnické a Sluneční.

### P18

Rozšíření ul. Řevnické na západní stranu zástavby pro možnost umístění a napojení rozv. plochy Z30 na východní straně.

### P19

Parkoviště pro návrhovou plochu sportu a část navrhované okružní křižovatky ul. Řevnické, stáv. přístupové MK k autobusovým garážím (M. Uher) a propojovací MK přes Bojovský potok.

### P28

Rozšíření stáv. MK-ul. Spojovací jako propojovací MOK k sil. II/116 v rámci lepší dopravní obsluhy stáv. ploch rekreace na jihu k. ú. Rymaně.

### P34

Návrh propojení MOK ze stávající lokality bydlení v centrální části sídla Rymaně na síť stávající MK západním směrem k Višňovce – klíčové řešení pro naprosto dopravně přetíženou lokalitu.

### Z02

Rozšíření MK pro zlepšení dopravní obsluhy stávající zástavby v sídla Stříbrná Lhota.

### Z03

Návrh MOK v napojení na stáv. MK pro dopravní obsluhu pro rozv. plochu bydlení RD v sídle Stříbrná Lhota bude řešeno v rámci ÚS společně s plochou Z106 s tím, že MOK budou tvořit zokruhovaný systém (viz podmínky pro pořízení ÚS v kap. A.12).

**Z04**

Rozšíření stáv. MK napojené z ul. Lhotecké a návrh nové slepé MOK vč. parkoviště pro dopravní obsluhu rozv. plochy pro bydlení, hřiště a klubovny v sídle Stříbrná Lhota.

**Z05**

Návrh propojovací MOK mezi rozšířenými stávajícími MK od ul. Lhotecké pro dopravní obsluhu rozv. plochy pro bydlení v sídle Stříbrná Lhota (dle podané DÚR).

**Z08**

Rozšíření stávající MK, napojené od ul. Lhotecké, pro dopravní obsluhu rozv. plochy pro bydlení a drobné komerce v sídle Stříbrná Lhota; rovněž pro umožnění vedení cyklostezky, chodníku, apod., ÚS prověří také trasování MK propojující plochu napříč ve směru SV-JZ (viz podmínky pro pořízení ÚS v kap. A.12).

**Z16**

Pěší komunikace v pokračování stáv. MK z lokality bydlení Za rybníky k uvažované pěší komunikaci Z18 podél potoka od ul. Za Rybníky směrem k ul. Lhotecké.

**Z18**

Pěší komunikace podél potoka od ul. Za Rybníky směrem k ul. Lhotecké.

**Z19**

Rozšíření MK od ul. Lhotecké k ul. V Javorčinách v rámci dopravní obsluhy navrhované OV (školka).

**Z20**

Rozšíření MK-ul. Káji Mařika a ul. Na Oboře pro napojení přilehlé rozv. plochy pro bydlení.

**Z21**

MOK podél navrhovaného lesoparku v propojení stáv. ul. K Remízku, Prostřední, Pod Lesem k navrhované pěší komunikaci podél lesa.

**Z22**

Pěší komunikace podél lesa v propojení ul. V lipkách a MK u navrhovaného lesoparku (podél stávajících chat).

**Z24**

Propojovací MOK mezi ul. Sluneční a MK ze severní strany navrhované i stáv. rozvojové plochy pro bydlení.

**Z25**

Rozšíření stáv. MK pro přístup k rozv. ploše přírodní rekreace.

**Z28**

Rozšíření stáv. MK podél lesa a z ní napojení nové MOK v lokalitě Ve Štítku pro obsluhu přilehlé rozv. plochy pro bydlení.

**Z29**

MOK v propojení stáv. MK pro dopravní obsluhu rozvojové plochy v lokalitě Pod Štítkem.

**Z30**

Jedná se o napojení komunikační sítě v rozv. ploše v návaznosti na ul. Řevnickou (příčné komunikační vstupy naproti stávajícím komunikacím přes řadové garáže – postupná přestavba na řadové RD) a prodlouženou ul. Lhoteckou. Dále jsou zde zahrnuty částečně plochy pro 2 OK na ul. Lhotecké a prodloužené ul. Lhotecké a pěší komunikace z prodloužené ul. Lhotecké podél plochy zeleně.

**Z31a, Z31b**

Dopravní infrastruktura pro možnost řešení nového zkapacitnění napojení města na D4

**Z32**

Přeložená MK jako MOK od autobusových garáží M. Uher a část plochy OK prodl. ul. Lhotecké, sjízdné větve od D4 a této MOK. Část plochy navrhované OK ul. Řevnické, MK k autobusovým garážím (M. Uher) a spojovací komunikace přes Bojovský potok.

**Z33**

Spojovací MOK přes Bojovský potok mezi OK s ul. Řevnickou a OK západ na ul. Pražské vč. přiléhajícího parkoviště k obchodní vybavenosti a parkoviště P+R (též k autobusovým spojům na D4).

**Z34**

Návrh propojovací MOK mezi stáv. slepou ul. Čisovickou a MK u Penny Marketu vč. návrhu MOK pro dopravní obsluhu rozv. ploch vybavenosti a bydlení.

#### **Z45**

Propojovací MOK mezi ul. Dobříšskou a ul. Na Šibenci a rozšíření nově zrealizované příjezdové komunikace k obytné zástavbě.

#### **Z46**

Rozšíření sil. III/11624 – ul. Kytínské o cyklopěší komunikaci západním směrem k navrhované rozv. ploše pro bydlení a sport vč. slepé příčné MOK napojené z ul. Kytínské na sev. okraji rozv. plochy.

#### **Z47**

Rozšíření sil. III/11624-ul. Kytínské o cyklopěší komunikaci na severní stranu k rozv. ploše přírodní rekreace vč. pěší komunikace (pojízdná pro dopravní obsluhu stáv. chat), vedenou od lesa a navazující na cestu (ÚK) od sil. III/11624 - ul. Kytínskou.

#### **Z48**

Propojovací MOK mezi silnicí III/11624-ul. Kytínskou a ul. Na Madlenkách.

#### **Z49**

Propojená (rozšířená) MOK mezi ul. Dobříšskou a Na Šibenci, vč. rozšíření ul. Na Šibenci a část plochy OK sil. III/11626 - ul. Dobříšské, propojovací sběrné komunikace (do nadjezdu přes dálnici D4) se sil. II/116 - ul. Hlavní a této propojovací MOK.

#### **Z50**

Nová propojovací sběrná komunikace mezi sil. III/11626-ul. Dobříšskou, vedená nadjezdem přes a v souběhu s dálnicí D4 k MK mezi ČSPH a sil. II/116-ul. Hlavní (Nová Ves p./Pleši) vč. části plochy OK na ul. Dobříšské s touto novou propojovací komunikací.

#### **Z53**

Spojovací MOK mezi sil. III/11626-ul. Dobříšskou a ul. Na Madlenkách vč. příjezdové MOK k navrhované rozv. ploše pro bydlení. Dále pěší propojení mezi souvislou zástavbou rodinnými domy.

#### **Z54**

Slepá MOK jako rozšířená stáv. MK-ul. Polní, napojená ze sil. II/116-ul. Hlavní, pro dopravní obsluhu rozv. plochy pro bydlení v lokalitě U nádraží.

#### **Z55**

Spojovací MOK souběžná se žel. tratí mezi sil. II/116-ul. Hlavní a MK do Zahořan vč. parkoviště P+R k žst. Mníšek p./Brdy v lokalitě U nádraží.

#### **Z56**

MOK jako rozšířená stáv. MK pro celkové zlepšení dopravní obsluhy ploch rekreace a bydlení z hlediska širších vztahů- celkové průjezdnosti v lokalitě U nádraží.

#### **Z57**

Rozšíření stáv. MK ul. Severní jako spojovací MOK mezi sil. II/116-ul. Hlavní a MK do Zahořan pro dopravní obsluhu rozv. plochy bydlení RD a obč. vybavenosti Z57 vč. příčné MOK pro dopravní obsluhu plochy pro bydlení Z57 (Z58) v lokalitě U nádraží v k. ú. Rymaně.

#### **Z58**

Slepá MOK a spojovací MOK od MK do Zahořan pro dopr. obsluhu rozvojové plochy pro bydlení v lokalitě U nádraží v k. ú. Rymaně.

#### **Z59**

Rozšíření stáv. sil. II/116-ul. Hlavní o cyklopěší komunikaci na její východní straně v rozsahu přilehlé rozvojové plochy komerční a sportovní vybavenosti pod žst. Mníšek p./Brdy.

#### **Z60**

Rozšíření sil. II/116-ul. Hlavní o cyklopěší komunikaci na její západní straně jako součást dovybavení tohoto cyklopěšího tahu mezi žst. Mníšek p./Brdy a STK-ČSPH v návaznosti na stáv. podchod pro pěší pod dálnicí D4 do města.

#### **Z62**

Rozšíření stávající ÚK podél JV okraje plochy.

**Z65**

2 spojovací MOK pro dopravní obsluhu rozv. plochy pro bydlení a OV a pro celkově širší distribuci dopravních vztahů na páteřní síť MOK ve vztahu k této centrální zastavěné části sídla Rymaně.

**Z66**

Rozšíření stáv. ÚK jako spojovací MOK od rozvojových ploch v centrální části Rymaně k sil. III/1025-Čisovické, vč. rozšířené stáv. MK jako MOK záp. směrem k zástavbě lokality Višňovka v sídle Rymaně.

**Z68**

Rozšíření stáv. ÚK jako MOK k přilehlé rozv. ploše pro bydlení, vč. nové příčné slepé MOK a pěší komunikace mezi záp. okrajem rozv. plochy a stáv. zástavbou v sídle Rymaně.

**Z69**

Rozšíření stáv. sil. III/11627 jako místní sběrné komunikace (MSK) a rozšíření stávající místní komunikace jako MOK směrem k lokalitě Kamenné pro dopr. obsluhu přilehlé rozv. plochy komerce a OV u žel. tratě v sídle Rymaně.

**Z75**

Rozšíření stáv. sil. III/11627 mezi severním okrajem zástavby Rymaně a navazující zástavbou ve směru k Mníšku p./Brdy v k. ú. Rymaně.

**Z76**

Spojovací MOK mezi sil. II/116-ul. Hlavní a ul. Komenského-Nádražní novým podjezdem pro osobní vozidla pod dálnicí D4.

**Z77**

Nová páteřní přístupová MOK napojená na slepou stáv. MK od sil. III/11627 v lokalitě Hladový vrch pro dopravní obsluhu rozv. plochy nové zahrádkové osady.

**Z78**

Rozšíření úseku stáv. slepé MK od sil. III/1627 vč. prodloužení o její nový úsek v propojení s novou páteřní přístupovou MOK (rozv. pl. Z77) pro dopravní obsluhu rozv. plochy nové zahrádkové osady v lokalitě Hladový vrch.

**Z79**

Rozšíření stáv. silnice III/1167 jako MSK k přilehlé ploše pro bydlení v sídle Rymaně.

**Z80**

Nová síť MOK navazující na stáv. síť MK pro dopr. obsluhu rozv. ploch pro bydlení vč. rozšíření stáv. MK pro obsluhu stáv. chat pro celkové zaokrouhlení navrhované i stáv. komunik. sítě a vč. pěší spojovací komunikace k sil. III/1025-Čisovické u žel. přejezdu vlečky v sídle Rymaně.

**Z81**

Prodloužení MK od sil. III/11627 jako slepé MOK pro dopr. obsluhu rozv. plochy pro bydlení v lokalitě Hladový vrch.

**Z82**

Prodloužení MK od stávající MK jako slepé MOK pro dopr. obsluhu rozv. plochy pro bydlení v lokalitě Hladový vrch.

**Z84**

Přeložka sil. III/1025-ul. Čisovické podél žel. vlečky mezi OK východ se sil. II/116-ul. Hlavní a mezi OK se sil. III/11627 (směr Rymaně) vč. části ploch obou OK.

**Z89**

Prodloužení zrušené vlečky z areálu Kovohutí do rozvojové plochy Z92 (ponechaný potenciální záměr pro případ obnovy a prodloužení).

*Pozn.: Vzhledem k fakticky zrušené vlečce bude ponechání jejího prodloužení, příp. zrušení v rozsahu stavu i návrhu koordinováno následně podle koncepce vlastníka vlečky - Kovohutí (možná budoucí obnova, event. prodloužení) s navržením jiného způsobu využití tělesa stávající vlečky - např. vhodně pro cyklostezku, in-line dráhu.*

**Z93**

Napojení rozv. plochy pro výrobu v oblouku sil. II/116 v nájezdu na most přes dálnici D4 (úprava křižovatky se stáv. účelovou komunikací podél D4).

**Z99**

Rozšíření koncového úseku ul. Na Madlenkách pro zajištění homogenního navrhovaného navazujícího propojení MOK k sil. II/11626-ul. Dobříšské.

**Z102**

Komunikace propojující původní (spodní) část Rymaně s plochou Z66, která má nově zajistit napojení na sil. III/1025 – Čisovickou.

**Z106**

Komunikace pro napojení nové obytné plochy na stávající silnice a zlepšující dopravní obsluhu části Stříbrné Lhoty. Bude řešeno v rámci ÚS společně s plochou Z03 s tím, že MOK budou tvořit zokruhovaný systém (viz podmínky pro pořízení ÚS v kap. A.12).

**Z107**

Rozšíření komunikace pro zajištění příjezdu ke stávajícím rodinným domům a chatám.

**Z112**

Rozšíření komunikace pro zajištění příjezdu k nové rozvojové ploše Z112, upřesnění napojení v horní části Řevnické ulice.

**Z114**

MOK pro dopravní obsluhu rozvojové plochy v lokalitě Pod Štítkem.

V rozvojových plochách, kde je podmínka zpracování regulačního plánu nebo územní studie, bude vymezení komunikací řešeno v těchto navazujících dokumentacích a podkladech.

**vymezeno linií**

Rozšíření ul. Lhotecké o cyklopěší komunikaci v úseku mezi zastavěnými částmi Stříbrné Lhoty a Mníšku. Toto rozšíření bude včetně chodníku. Podrobnější dokumentace navrhne vhodnou polohu chodníku a cyklopruhu – bude preferováno řešení po jižní straně komunikace bez záboru lesních pozemků, pokud to bude technicky proveditelné.

**vymezeno linií**

Rozšíření ul. U Nádraží v úseku mezi nádražím a ulicí Luční o chodník. Vhodnější je trasování chodníku po severovýchodní straně komunikace v celé délce tohoto úseku, nicméně jeho přesnou polohu určí podrobnější dokumentace.

## A.4.4 Občanské vybavení, veřejný prostor

Koncepce občanského vybavení a veřejného prostoru je definována v kapitole A.3.1.

**Občanské vybavení - nekomerční**

Územní plán vymezuje stávající plochy nekomerčního občanského vybavení a navrhuje nové (celkem 22 nových ploch). Jsou vymezeny plochami s rozdílným způsobem využití "OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura", "OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení" a "OH – občanské vybavení – hřbitovy".

**Občanské vybavení - komerční**

Jsou vymezeny stávající plochy drobné komerce (restaurace, prodejny, provozovny, autoopravny apod.) v plochách "OM – občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední" a "OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá". Dále jsou navrženy nové plochy pro komerční občanskou vybavenost (celkem 11).

**Veřejný prostor**

Významné veřejné prostory jsou vymezeny samostatnými plochami "PV – veřejná prostranství". Dále jsou veřejná prostranství definována překryvnou vrstvou, ke které jsou vztaženy samostatné regulativy, uvedenými v kapitole A.6.

## A.4.5 Odpadové hospodářství

Nejsou navrženy žádné změny v odpadovém hospodářství města.

## A.5 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

### A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik (viz Doplnující průzkumy a rozbor ÚP, Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje a další podklady z ÚAP), je podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje, upřednostňuje posílení polyfunkčního charakteru území a vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu, vyjadřuje ji návrh územního plánu (viz výkres 02 – Hlavní výkres):

#### A základním členěním území

- dle způsobu využití na část zastavitelnou a nezastavitelnou; přírodní, produkční a obytnou;

#### B rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola A.6)

- při uspořádání ploch mimo zastavěné území jsou uplatněny zejména:
  - 1) plochy lesní (NL) – zejména lesní porostní celky, případně izolované lesní segmenty,
  - 2) plochy zemědělské (NZ) – zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí (NZ1) a plochy trvalých travních porostů (NZ2),
  - 3) plochy přírodní (NP) – plochy pro ochranu přírody a krajiny, především nivy vodních toků spolu s navazujícími svahy údolí, prameniště či mokřady, prvky územního systému ekologické stability,
  - 4) plochy smíšené nezastavěného území (NS) – účelově méně vyhraněné plochy, některé s funkcí zemědělskou (NSz), případně pro rekreaci přírodního charakteru (NS1) nebo plochy doprovodné zeleně komunikací (NSx), včetně některých okrajových poloh údolních niv,
  - 5) plochy vodohospodářské (W) – vodní plochy a koryta vodních toků, doprovodná zeleň a jiné související plochy zejména v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu,
  - 6) plochy dopravní infrastruktury (DS) – plochy pozemních komunikací všech kategorií, zvláště však účelové komunikace mimo zastavěné území,
- dále se uplatňují:
  - 1) plochy veřejné zeleně (ZV) – v největších plochách v údolních nivách nebo údolnicích,
  - 2) plochy zeleně ochranné (ZO) – na kontaktu se sídlem i mimo něj, v místech potřebného oddělení více funkcí (doprava, skládka, výroba – DS, DZ, VD, VS aj.),
- pomocí těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou v zájmu trvale udržitelného rozvoje realizovány (mnohá opatření se svou působností prolínají):
  - a) zachování, ochrana a obnova znaků krajiny (zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, horizonty, vrcholové partie kopců, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.) při respektování požadavků současného hospodářského využití území, provozních vztahů a prostorotvorných vazeb; návrh ploch krajinných přednostně na pozemcích, které měly historicky podobné využití (např. nivy – pastviny),
  - b) důraz na stabilizaci a obnovu niv, vodních toků a rybníků, posílení jejich ekologicko-stabilizační funkce,
  - c) zachování charakteristického způsobu využití krajiny, stabilizace podmínek pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví, rybníkářství aj.),

- d) návrh protierozních opatření v místech soustředěného odtoku a určení citlivých, erozně ohrožených pozemků, u kterých je vhodná úprava způsobu hospodaření, ochrana současného rozsahu zatravnění pozemků v místech potenciálně ohrožených erozí, ochrana niv, lesů a současných prvků drobné krajinné zeleně důležitých pro jejich význam v ochraně vůči negativním vlivům eroze a význam pro charakteristický krajinný ráz,
- e) opatření pro podporu retence a optimalizaci vodního režimu krajiny vymezením a návrhem ploch přírodních a vodních v nivách vodních toků, a podporou dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny, ploch lesních, smíšených nezastavěného území a ploch zemědělských s trvalými travními porosty; umožněním obnovy a budování vodních ploch v plochách přírodních, zemědělských a lesních (NP, NZ, NL); respektování vymezených záplavových zón jakožto ploch nezastavitelných (údolní nivy),
- f) zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, mj. vymezením ÚSES a respektováním ploch chráněných území přírody a krajiny (přírodní park), respektováním významných krajinných prvků, památných stromů a jejich rozvojem návrhem ploch přírodních,
- g) vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny; respektování rekreačních vazeb, stabilizace prostupnosti krajiny a návrh rozvoje – cest pro pěší a cyklisty a jejich doprovodné vegetace v plochách a liniích, sloužících zároveň jako protierozní opatření, návrh oblasti pro umístění rozhledny,
- h) zachování a návrh ploch sídelní zeleně a rekreace přírodního charakteru na osách systému zeleně sídla a jejich napojení do krajiny mimo intravilán,
- i) vhodný přechod sídla do krajiny (plochy ochranné či soukromé zeleně nebo plochy smíšené nezastavěného území na okraji zastavěného a zastavitelného území),
- j) u zastavitelných ploch na hranici s nezastavěným územím bude respektována ochrana krajinného rázu vhodným odstupem zástavby a uplatněním zeleně za účelem vytvoření vhodného přechodu sídla do krajiny,
- k) vhodné umístění rozvojových sídelních ploch, případně odclonění stávajících i návrhových ploch ochrannou zelení pro mírnění negativních vlivů využívání území (doprava, výroba),
- l) návrh ploch určených pro sanaci a rekultivaci ekologických zátěží.

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, jež jsou vyjmenovány v kapitole A.3.2.

## A.5.2 Ochrana přírody a krajiny

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě:

- a) hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES (zejména plochy NP a W, NL, NS, NZ2, okrajově další),
- b) významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy NL, NP, W a NS),
- c) významných krajinných prvků registrovaných (NP),
- d) památných stromů (ochranné pásmo v plochách ZV a ZS),
- e) dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (drobné krajinné prvky),
- f) ochrany krajinného rázu na území přírodního parku Hřebený.

Důraz je kladen na zachování a obnovu ploch niv a údolnic (všechny rozvojové plochy NP; v sídlech také ZS, ZV nebo ZO) a návrh ploch pro rozšíření prvků ÚSES. Zachovány jsou současné relevantní proluky v zástavbě pro migraci zvěře.

Nefunkční části prvků ÚSES jsou vymezeny jako návrh ploch přírodních (NP), tedy K01 a K25.

## A.5.3 Územní systém ekologické stability

Na území obce Mníšek pod Brdy jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

- regionální biokoridor RBK 1207 Malá Svatá Hora – V desinách
- lokální biocentrum LBC 1 Včelník
- lokální biocentrum LBC 2 V mokrému
- lokální biocentrum LBC 3 Habroví
- lokální biocentrum LBC 4 V sádce
- lokální biocentrum LBC 5 V lužcích
- lokální biocentrum LBC 6 Pod Zlatým vrchem
- lokální biocentrum LBC 7 Dolejší Korytany
- lokální biocentrum LBC 8 Stříbrná Lhota

- lokální biocentrum LBC 9 Hejnovka
- lokální biocentrum LBC 10 V lipkách
- lokální biocentrum LBC 11 Ve štítku
- lokální biokoridor LBK 2-3
- lokální biokoridor LBK 3-4
- lokální biokoridor LBK 4-5
- lokální biokoridor LBK 4-6
- lokální biokoridor LBK 4-I
- lokální biokoridor LBK 6-7
- lokální biokoridor LBK 6-8
- lokální biokoridor LBK 7-I
- lokální biokoridor LBK 8-9
- lokální biokoridor LBK 8-10
- lokální biokoridor LBK 8-I
- lokální biokoridor LBK 9-I
- lokální biokoridor LBK 10-11
- lokální biokoridor LBK 11-I

Na území obce Mníšek pod Brdy zasahuje ochranná zóna nadregionálního biokoridoru NK 56 Karlštejn, Koda – K59.

## A.5.4 Prostupnost krajiny

Územní plán stabilizuje stávající cestní síť a její doprovodnou vegetaci (plochy NS) a navrhuje cesty v krajině (plochy DS i liniové vymezení) a jejich doprovodnou vegetaci (plochy NS i liniové vymezení). Dostatečná hustota cestní sítě zajišťuje návaznost mimo řešené území ve všech důležitých směrech (doplnění o návrhy cest účelových nebo pro pěší na Líšnici, Kytín, Zahořany, Čisovice aj.), prostupnost v rámci území mezi jednotlivými sídly a osadami (návrh cest mezi Šibeničným vrchem/podchodem pod D4 a vlakovým nádražím, cesty směrem ke Stříbrné Lhotě), prostupnost sídla (návrh cest mezi částmi Mníšku či Rymáně; prostupnost údolím Bojovského potoka skrz plochy ZV, NP aj.) a zajišťuje posílení vazby na přírodní prvky v zázemí obce (zejména nivy vodních toků obecně, dostupnost lesních komplexů Hřebenů, směrem ke Kytínu a Nové Vsi p. Pleší) viz rozvojové plochy K01, K02, K10, K12, K13, K14, K16, K20 a K22 a linie rozvoje cest. Velká část stávajících nebo navrhovaných cest v krajině zároveň úzce souvisí s navrženými protierozními opatřeními.

Zachování stávající cestní sítě a její rozvoj umožňuje zajištění dobré prostupnosti krajiny nejen v liniích současných cyklotras a tras turistických, ale i mimo značené stezky. Cestní síť umožňuje propojení turisticky atraktivních míst a dostupnost hospodářsky využívaných pozemků.

## A.5.5 Protierozní opatření

Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Plochy výrazně ohrožené větrnou erozí se v území nevyskytují. Ochrana vůči nepříznivým účinkům zejména vodní eroze spočívá v:

- a) zejména zachování ploch lesních (NL) na prudkých svazích, ve vrcholových partiích kopců a v místech výchozů hornin, ale také návrhu (rozvojová plocha K09),
- b) vymezení a návrhu ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků, tedy podpora retence a ekologické stability krajiny (např. K01, K02),
- c) návrhu protierozních opatření na zemědělských pozemcích v místech soustředěného odtoku (plochy NP a NS, např. K04, K06 a K16),
- d) vymezení stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, údolnice, liniová vegetace cest aj.) a návrhu jejich obnovy (plochy NS, např. K07, K08, K10, K12, K13 a K20),
- e) respektování vymezených krajinných prvků ve veřejném registru půdy (LPIS), zejména v plochách smíšených nezastavěného území s funkcí zemědělskou (NSz) a přírodních (NP),
- f) označení erozně citlivých pozemků (NZ1), kde je nutné uplatnění organizačních, agrotechnických, vegetačních nebo technických protierozních opatření, konkrétní řešení navrhne dokumentace podrobnějšího měřítka (např. studie protierozních opatření, komplexní nebo jednoduché pozemkové úpravy),
- g) vymezení ploch potenciálně erozně ohrožených (trvalé travní porosty na svazích) nebo z hlediska vodního režimu krajiny citlivých (nivy, údolnice), doporučení respektování jejich limitů ve způsobech využití (NZ2) i návrh těchto ploch (rozvojová plocha K05).

## A.5.6 Vodní režim v území, ochrana před povodněmi

V celém správním území je přípustné:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody.

Ochranu před povodněmi v území zajišťují:

- a) respektování vymezených záplavových území Q100, Q20, Q5 a Qaz, kde nejsou v územním plánu návrhové plochy s rozdílným způsobem využití sídelního charakteru (vyjma ploch sídelní zeleně a níže vyjmenovaných výjimek),
- b) kvalitní, tedy funkční, nivy vodních toků spolu s přirozenými vodními toky a plochami, kde je umožněn přirozený vývoj, které jsou v návrhu územního plánu upevněny nebo navrženy zejména jako plochy přírodní (NP) a vodní (W),
- c) zachování a rozvoj historických záplavových luk (plochy NP, NS, NZ2), návrh ploch přírodních obnovuje historické struktury krajiny a zlepšuje její schopnost pružně reagovat, vyrovnávat extrémní stavy,
- d) možnosti přípustného využití (viz kapitola A.6.3), jako je obnova a zakládání vodních toků, ploch a související charakteristické vegetace, zejména na plochách zemědělských, lesních a přírodních,
- e) dobrá retence krajiny a funkční protierozní opatření (viz výše).

V záplavovém území 100-leté vody, vymezeném na Bojovském potoce, jsou vymezeny dvě rozvojové plochy: plocha komerce (stávající zahradnictví a prodejna dle již vydaného ÚR) a dvě plochy dopravní infrastruktury – silniční (přemostění).

## A.5.7 Rekreace

Podmínky pro rekreaci v území zajišťují:

- a) vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídel (a jeho dostupnosti), realizované v rámci všech opatření koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, krajinnou zeleň),
- b) respektování kulturních a civilizačních hodnot území,
  - a) kvalitní systém zeleně sídla (viz kapitola A.3.3), zejména v plochách na jeho hlavní ose, v údolí Bojovského potoka (např. plochy P07, P08),
  - b) kvalitní systém veřejných prostranství,
  - c) dobrá prostupnost krajiny, respektování rekreačních vazeb a kvalita cest pro pěší a cyklisty (trasování, zeleň), viz kapitola A.5.4,
  - d) specifické plochy pro občanskou vybavenost, sport, přírodní rekreaci (např. rozvojové plochy P19, Z04, Z10, Z25, Z44, Z47, Z59),
  - e) provázanost rekreačně atraktivních území v rámci širšího okolí (Hřebeny, Bojovský potok),
  - f) stanovení podmínek v plochách pro individuální rekreaci.

Stávající plochy chat, které nemají potenciál přeměny na trvalé bydlení nebo se nachází v nevhodných lokalitách k bydlení, jsou vymezeny jako plochy "RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci". Jsou navrženy dvě nové lokality pro individuální rekreaci – jedna v lokalitě Pod Štítkem ve vazbě na stávající chaty, druhá v Rymání jako náhrada za rušené chatové lokality pod zámek. Plochy stávající rekreace, kde je možné splnění podmínek pro obytnou zástavbu, jsou navrženy v plochách RX – rekreace – se specifickým využitím. Tyto stavby je samozřejmě dále možné využívat k rekreačním účelům.

Nejsou vymezeny žádné stávající ani nové plochy pro hromadnou rekreaci.

## A.5.8 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenachází žádná výhradní ložiska nerostných surovin.

V řešeném území se nenachází žádná poskytovatelem evidovaná sesuvná území, z jiných zdrojů byla ale sesuvná územní zjištěna. V území jsou také vyhlášeny stavební uzávěry nad stávajícími štolami dolu Skalka. V obou těchto případech není v dotčeném území navrhovaná žádná změna využití ani stavební činnost. V řešeném území se dále nachází rozsáhlá poddolovaná území, v některých místech do nich zasahují rozvojové plochy (převážně pro obytnou zástavbu). Stávající výsypky nejsou dotčeny. V ochranném pásmu dolu Skalka je podmínka konzultace se správcem dolu – viz kapitola A.6.2.

## A.5.9 Staré ekologické zátěže

V řešeném území jsou tři kontaminovaná místa.

**Kovohutě a.s. Mníšek pod Brdy (bývalá bažantnice východně od areálu):** je navržena sanace starých ekologických zátěží (plocha K03).

**V Dolíkách:** není návrhem územního plánu dotčeno.

**ÚVR Mníšek pod Brdy:** není návrhem územního plánu dotčeno.

## A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou vymezeny v hlavním a koordinačním výkresu. Jednotlivým plochám jsou přiřazeny způsoby jejich využití v členění

- hlavní využití, které je pro danou plochu vhodné,
- přípustné využití, které je také možné realizovat (např. doplňkově),
- v některých případech je stanoveno podmíněně přípustné využití, které je možné realizovat za splnění daných podmínek,
- nepřípustné využití, které není možné realizovat.

Dále jsou pro vybrané plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání a další regulace.

Dle časového horizontu jsou plochy rozlišeny na **stav**, **návrh** a **rezerva** (viz grafická část územního plánu)

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. s použitím datového modelu MINIS do těchto funkčních typů a podtypů:

plochy bydlení

- BH – bydlení – v bytových domech

- BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské
  - BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské
- plochy rekreace
- RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
  - RX – rekreace – se specifickým využitím
  - RZ – rekreace – zahrádkové osady
- plochy občanského vybavení
- OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
  - OH – občanské vybavení – hřbitovy
  - OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
  - OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
  - OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá
- plochy veřejných prostranství
- PV – veřejná prostranství
- plochy smíšené obytné
- SM – plochy smíšené obytné - městské
- plochy dopravní infrastruktury
- DS – dopravní infrastruktura – silniční
  - DZ – dopravní infrastruktura – drážní
- plochy technické infrastruktury
- TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě
  - TO – technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- plochy výroby a skladování
- VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
  - VS – plochy smíšené výrobní
  - VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
- plochy zemědělské
- NZ – plochy zemědělské
- plochy smíšené nezastavěného území
- NS – plochy smíšené nezastavěného území
- plochy lesní
- NL – plochy lesní
- plochy přírodní
- NP – plochy přírodní
- plochy vodní a vodohospodářské
- W – plochy vodní a vodohospodářské

V souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je využita možnost vymezit další plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o plochy zeleně, které nejsou výše zmíněnou vyhláškou samostatně specifikovány.

- ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň
- ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO – zeleň – ochranná a izolační

Pro některé plochy (s označením kódu plochy a pořadovým číslem, např. ZV1) jsou stanoveny doplňující regulativy. Znamená to, že pro tyto plochy platí regulativy dané plochy a navíc tyto doplňující regulativy (pokud není uvedeno jinak).

### A.6.1. Použité pojmy

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

**plocha** je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu

**stavební pozemek** je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci; stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

**zastavěná plocha stavby** je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;

**zastavěná plocha stavebního pozemku** je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku;

**koeficient zastavěných ploch** vyjádřený v procentech je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku; nezahrnuje zpevněné plochy;

**koeficient zpevněných ploch** vyjádřený v procentech je maximální podíl plochy, kterou je možné zpevnit jiným způsobem než realizací staveb, ku ploše pozemku; např. se může jednat o komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény;

**koeficient minimálního podílu zeleně** (zkráceně: koeficient zeleně) vyjádřený v procentech je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku, případně v Průmyslové výstavbě je možné započítat i zeleň na střechách a svislých konstrukcích dle daných podmínek;

**maximální výška zástavby** je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2 m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty; maximální výška zástavby může být dána také počtem nadzemních podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží. 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.

**doprovodná zeleň** značí liniovou vysokou zeleň nebo alej případně keřové porosty podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinnotvornou (a) nebo protierozní funkci;

**veřejná prostranství** zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

**nerušící funkce** jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích;

**drobné podnikání** – pro účely územního plánu se jím rozumí aktivity slučitelné s „čistým bydlením“, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné administrativní služby, doplňkový prodej typu večerek, apod.;

**negativní vlivy** – označením se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví; jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu;

**pobytová louka** – označením se rozumí plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení;

**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;

**regulativy** se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území;

**parcela** – pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem;

**údolní nivy** – pro účely územního plánu jsou jimi označeny zejména nivní polohy vodních toků; zahrnují i další velmi stabilní a přírodovědně hodnotné biotopy, nebo z hlediska vodního režimu krajiny citlivé plochy; v grafické části jsou vyznačeny jako překryvná vrstva nad příslušnými plochami s rozdílným způsobem využití (NP, NS, NZ, ZV, příp. dalšími);

**zahradní chata** – rozumí se tím jednoduchá jednopodlažní případně podsklepená stavba o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup> bez pobytových a obytných místností sloužící k zahrádkářské činnosti;

**zeleň** je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku. Tvoří ji skupiny rostlin záměrně založené nebo spontánně vzniklé, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty apod.

## A.6.2. Podrobnější podmínky k některým rozvojovým plochám

V případě nových staveb v rozvojových plochách nacházejících se na poddolovaném území, tedy v plochách **Z30, Z46, Z48, Z53, Z68, Z71, Z77, Z78, Z90** je nutné zpracovat báňský posudek (dle ČSN 73 00 39) a zatřídění dle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

V rozvojových plochách **P13, Z30, Z31a a Z31b** nacházejících se nad štolou a v jejím ochranném pásmu včetně stávajících zastavěných ploch je nutné případnou stavební činnost konzultovat s Montánní společností o. s.

U rozvojových ploch **P01, Z10, Z22, Z23 a Z25**, nacházejících se v přírodním parku Hřebeny, platí následující podmínky: jen se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny lze provádět následující činnosti:

- umožňovat, povolovat nebo provádět změny v území spočívající ve změnách jeho využití, prostorového uspořádání, včetně umístování a povolování staveb a jejich částí,
- provádět stavební činnost, na kterou se nevztahují povolení, souhlasy nebo jiná opatření podle zvláštních právních předpisů,
- provádět terénní úpravy, navážky a zemní práce mimo zastavěná území sídelních celků,
- těžit horniny a nerosty, provádět hornickou činnost a geologické práce ve smyslu zvláštních právních předpisů,
- přemísťovat a odvázet kameny, poškozovat přirozené skalní výchozy.

U rozvojových ploch **P11, Z01, Z06, Z10, Z19, Z27, Z28, Z46, Z48, Z49, Z51, Z53, Z57, Z68, Z69, Z70, Z71, Z72, Z77, Z79, Z88, Z83, Z95, Z100 a Z113** nacházejících se ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa nelze pozemky v zastavitelných plochách do vzdálenosti 20 m od okraje lesa využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury;

toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních předpisů (např. stavební zákon). Uvedená podmínka platí i pro poz. p. č. 936 a 965/1 v kat. úz. Mníšek p. Brdy (v rámci zastavěné plochy RI).

U rozvojových ploch **P29, P32, Z55, Z59, Z63, Z69 a Z70** nacházejících se v OP železniční tratě, a rozvojových ploch **Z31a, Z31b, Z32, Z33, Z34, Z35, Z38, Z42, Z44, Z76, Z83, Z85, Z90, Z91 a Z95** nacházejících se v OP dálnice D4 jsou stavby, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, zařazeny do podmíněčně přípustného využití s podmínkou, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

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.

**K03** – nejprve budou odstraněny ekologické zátěže, poté je teprve možné realizovat další využití plochy

**P05** – podmínkou realizace zástavby je přeložení sítí technické infrastruktury (vodovod) do komunikací nebo do zeleně

**P05, P06** – podmínkou pro výstavbu je přeložení vodovodu do veřejné komunikace nebo veřejné zeleně

**P11, Z28** – podmínka využití ploch je rozšíření veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace na 6,5 m

**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 profil 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

**Z01** – zohlednit při umístění staveb na pozemku ochranné pásmo lesa

**Z08** – nejprve bude realizována komunikace jako součást veřejného prostranství šířky 8 m, poté je možné začít realizovat obytnou výstavbu. Před výstavbou je nutné vyřešit likvidaci srážek

**Z12** – při realizaci je nutné chránit vedlejší lokality vč. vegetace a živočichů

**Z18** – při realizaci ochránit současné dřeviny a podél cesty dosadit na místa, kde chybí. Doporučené jsou jen zdravotní a bezpečnostní zásahy

**Z19** – budou minimalizovány zásahy do významného krajinného prvku – lesa, stávající dřeviny budou v co největší míře zachovány

**Z25** – vylučují se terénní úpravy

**Z27** – bude respektován stávající vodovod

**Z30** – podmínkou využití ploch je rozšíření Lhotecké ulice (šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace) na 10 m. Dále je nutné zachovat okrajovou vzrostlou zeleň. 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.

**Z31a, Z31b** – bude realizováno oboustranné doplnění vegetační hygienické clony (vzrostlé dřeviny, keřové porosty, popínavé rostliny). Kompenzovat ztrátu zeleně dosadbou nové směrem k sídlu.

**Z32** – v ploše je nutné vymezit dostatek parkovacích ploch (též pro plochu P19). Podmínka využití ploch je rozšíření Lhotecké ulice (šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace) na 10 m.

**Z33** – upozorňuje se, že veškeré v lokalitě uvažované záměry budou před realizací předloženy příslušnému dotčenému orgánu k vyjádření, zda bude záměr podléhat posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. Realizace je podmíněna ochranou LBK 4-6. V ploše budou zachovány stávající dřevinné porosty břehů, bude respektován odstup staveb a nepropustných ploch od vodního toku min 10 m, v celé ploše budou upřednostňovány propustné povrchy (např. v místech s nižším provozem jako jsou parkoviště aj.)

**Z34** – před realizací obytných staveb je nutné realizovat plochu zeleně ZO

**Z35** – před realizací obytných staveb je nutné vybudovat protihlukový val

**Z37** – v rámci plochy pro rozšíření hřbitova bude po jejím okraji (směrem k části OV) vymezen pás izolační zeleně

**Z44** – bude realizováno oboustranné doplnění vegetační hygienické clony (vzrostlé dřeviny, keřové porosty, popínavé rostliny). Na ploše OS zachovat krajinnou zeleň – bariéra vlivů silnice D4

**Z46** – podmínkou využití plochy je rozšíření veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace (ul. Kytínská) o 5 m – vybudování chodníku, cyklostezky a doprovodné zeleně, budou respektovány stávající sítě technické infrastruktury

**Z47** – vylučují se terénní úpravy

**Z48** – nejprve bude vybudováno dětské hřiště v ploše OS (volnočasová plocha určená přednostně pro obyvatele lokality „Na Madlenkách“), poté je možné vydat stavební povolení na rodinný dům na pozemku parc. č. 996/11

**Z50** – nová komunikace vč. nadjezdu nebude součástí D4 a bude zde zabráněno komunikačnímu propojení na D4. Bude realizováno oboustranné doplnění vegetační hygienické clony (vzrostlé dřeviny, keřové porosty, popínavé rostliny)

**Z53** – v ploše bude umístěna pouze jedna řada domů (parcel) a stavby budou umístěny v západní části pozemků, tedy dále od lesa. Výstavba RD je podmíněna realizací komunikace a krajinné zeleně (plocha K29)

**Z54** – podmínka pro výstavbu je nejprve vybudování komunikace jako součásti veřejného prostranství v celkové šířce 8 m; v rámci územní studie plochy Z54 (bydlení v Rymáni) bude zpracována hluková studie, kterou bude doloženo dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.

**Z60** – plocha je určena pro vybudování chodníku a cyklostezky s alejí (stromořadím). Realizace je podmíněna zachováním průchodnosti lokálního biokoridoru LBK 2-3

**Z62** – realizace obytné zástavby v ploše Z62 je podmíněna vyhovujícím dopravním propojením na širší komunikační systém města, a to v celém průběhu od místa napojení plochy až k místu napojení na silnici II. nebo III. třídy nebo její průjezdní úsek. Za vyhovující dopravní propojení se považuje komunikace, která svým prostorovým uspořádáním, technickým provedením a vybavením vyhovuje požadavkům příslušné ČSN pro projektování komunikací v parametrech minimálně pro komunikace funkční skupiny C.

**Z70** – v ploše budou umístěny max. 2 RD

**Z83** – bude realizováno oboustranné doplnění vegetační hygienické clony (vzrostlé dřeviny, keřové porosty, popínavé rostliny). Při realizaci lokality Z83 musí být zamezeno ohrožení LBK 3-4 za východní hranicí lokality

**Z84** – před realizací záměru je nutné předložit příslušnému úřadu k vyjádření, zda bude záměr podléhat posuzování vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. Realizace je podmíněna zachováním průchodnosti lokálního biokoridoru LBK 2-3

**Z86** – při výstavbě a provozu je nutné dodržovat ochranu sousedícího LBK 3-4

**Z88** – musí být zamezeno ohrožení sousedícího LBK 4-5

**Z89** – prodloužení vlečky je podmíněno zachováním, resp. budoucí obnovou stávající rušené vlečky ve vlastnictví Kovohutí.

**Z90** – možnost zástavby je podmíněna řešením splaškové kanalizace zakončené na ČOV v souladu s platnými předpisy. Při realizaci záměrů se doporučuje pro splnění koeficientu zeleně využít přednostně stávající zeleň – její zachování ve výrobních areálech (vsak dešťové vody do půdy a zlepšení místního klima, ...). Upozorňuje se, že záměry v ploše Z90 vyvolávají možnost posuzování vlivů na živ. prostředí podle zákona č.100/2001 Sb. V navazujícím řízení bude zpracována hluková studie, která posoudí případný vliv nové zástavby v ploše Z90 na obytnou zástavbu Mníšku pod Brdy.

**Z91** – možnost zástavby je podmíněna napojením této plochy na kanalizaci zakončenou ČOV. Upozorňuje se, že záměry v ploše Z91 vyvolávají možnost posuzování vlivů na živ. prostředí podle zákona č.100/2001 Sb.

**Z92** – možnost zástavby je podmíněna napojením této plochy na kanalizaci zakončenou ČOV. Při realizaci záměrů se doporučuje pro splnění koeficientu zeleně využít přednostně stávající zeleň – její zachování ve výrobních areálech (vsak dešťové vody do půdy a zlepšení místního klima, ...).Upozorňuje se, že záměry v ploše Z92 vyvolávají možnost posuzování vlivů na živ. prostředí podle zákona č.100/2001 Sb.

**Z93** – možnost zástavby je podmíněna napojením této plochy na kanalizaci zakončenou ČOV. Při realizaci záměrů se doporučuje pro splnění koeficientu zeleně využít přednostně stávající zeleň – její zachování ve výrobních areálech (vsak dešťové vody do půdy a zlepšení místního klima, ...).Upozorňuje se, že záměry v ploše Z93 vyvolávají možnost posuzování vlivů na živ. prostředí podle zákona č.100/2001 Sb.

**Z94** – na severovýchodní straně lokality vysadit keře a stromy jako přírodní bariéru. Před realizací záměru je nutné předložit příslušnému úřadu k vyjádření, zda bude záměr podléhat posuzování vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb.

**Z95** – možnost zástavby je podmíněna napojením této plochy na kanalizaci zakončenou ČOV

**Z96** – možnost zástavby je podmíněna napojením této plochy na kanalizaci zakončenou ČOV

**Z106** – na okraji zástavby (v rámci pozemků BV) bude vymezena zeleň k vytvoření přechodu sídla do krajiny

**Z108** – v ploše je možné realizovat pouze jeden RD, a to až po splnění podmínek dopravního napojení dle příslušných parametrů (např. rozšířením příjezdové komunikace)

**Z109** – podmíněné využití pro zemědělskou výrobu (sklady, haly pro zemědělskou výrobu), s prokázáním splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu plochy k nejbližší obytné zástavbě

**Z111** – objekty nových rodinných domů v ploše musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z okolních komunikací; možnost zástavby je podmíněna umístěním přeložky silnice III/1025 (Čisovická).

**Z121** – bude respektován stávající vodovodní řad. Bude realizováno oboustranné doplnění vegetační hygienické clony (vzrostlé dřeviny, keřové porosty, popínavé rostliny). Kompenzovat ztrátu zeleně dosadbou nové směrem k sídlu.

**Z122** – nejprve bude zrealizována příjezdová komunikace až do napojení na silnici II/116, a to v parametrech dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., tedy o šířce veřejného prostranství min. 8 m. Ze severní strany plochy přiléhající k cestě bude doplněn pás zeleně pro lepší zapojení nově vzniklé plochy bydlení do krajiny (např. alej). Stavební záměr je podmíněn zpracováním odborného báňského posudku a postupu podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“. Stanovuje se etapizace postupu zástavby směrem od již zastavěného území kompaktního města (nikoli osamocené stavby) a ploch Z57 a Z58 tak, aby nevznikaly proluky v zastavěném území a nová zástavba navazovala na již stávající.

**K30** – Volbu druhové skladby přizpůsobit místním podmínkám (autochtonní druhy). V části plochy, kde se nachází záplavové území, nebude navyšován terén. V části plochy přiléhající k dálnici D4 je umožněno umístění staveb dopravní infrastruktury související s dálnicí D4.

## Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Pro plochy v "Koridoru pro modernizaci D4" s označením CNU.D4 platí, že je zde možné umístit dopravní stavby související s modernizací dálnice D4 a další stavby související (sjezdy a nájezdy, zářezy, násypy, opěrné a protihlukové zdi, stavby a opatření pro odvodnění a s hlavní stavbou související technická infrastruktura). Stavby související mohou být umístěny v odůvodněných případech i s přesahem mimo vymezený koridor. Po umístění stavby je možné zbylou plochu koridoru využít dle funkčního využití, jež koridor překrývá. Stavby v plochách a částech ploch, které koridor překrývá, mohou být v těchto plochách dle jejich určeného způsobu využití umístěny, avšak pouze za podmínky funkční a prostorové koordinace záměrů se záměrem stavby, pro kterou je koridor vymezen. V rámci této koordinace platí priorita záměru stavby, pro kterou je koridor vymezen (včetně staveb souvisejících).

Pro plochy vymezené překryvnou vrstvou jako "**systém veřejných prostranství**" platí následující:

- v těchto plochách jsou nadřazené potřeby chodců před potřebami pro automobilový provoz, tedy úpravy parteru musí být takové, které chodce neznevýhodňují, nevytváří bariéry apod.,
- vhodné je doplnění drobného mobiliáře (např. fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.) do těch částí ploch, které neslouží jako pozemní komunikace; stávající drobné stavby sakrální musí být zachovány,
- lze realizovat plochy veřejné zeleně v částech ploch, které neslouží jako pozemní komunikace.

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen **ÚSES**, platí následující:

- Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.
- Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na zemědělské půdě, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování komplexních pozemkových úprav (přidat protierozní opatření) či jednoduchých pozemkových úprav, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.

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.

Z § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se výslovně vylučuje umístění staveb

- pro lesnictví (budovy) ve vzdálenosti větší než 100 m od okraje lesa – netýká se oplocení,
- pro zemědělství, a to stavby podsklepené, zděné či betonové se zastavitelnou plochou větší než 50 m<sup>2</sup>; připouští se nepodsklepené stavby dřevěné do 50 m<sup>2</sup> (typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.), podmínka se netýká oplocení,

Dále se vylučuje oplocení cest vymezených v plochách DS nebo DS1 a vylučuje se též oplocení územního systému ekologické stability.

Terénní úpravy nad 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m<sup>2</sup> plochy vyžadují dle stavebního zákona územní rozhodnutí o využití území nebo územní souhlas. Terénní úpravy jsou možné pouze takové, které souvisí s hlavní stavební činností a pouze za splnění požadavků vyplývajících z hydrogeologie.

Komunikace v celém území (i neveřejné) musí splňovat parametry pro veřejné komunikace.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, která jsou nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu, a dále dopravní infrastrukturu do úrovně místních a účelových komunikací (včetně). Pouze u ploch NS je toto využití podmíněné (viz regulativy).

Podmínkou výstavby rodinných, případně bytových domů a podmínkou přestavby chat na rodinné domy v rozvojových plochách je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu.

**U všech rozvojových ploch ve městě Mníšek pod Brdy vyžadujících odkanalizování bude v rámci navazujících řízení nejprve prokázáno, že ČOV kapacitně vyhovuje. V případě, že nevyhoví, není možné výstavbu realizovat. Kanalizační stoky budou vždy budovány jako oddílné.**

V nových rozvojových plochách v území mezi Brdskými lesy, Bojovským potokem a dálnicí D4 budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny zasakováním. Ověření vhodnosti zásaku bude prokázáno hydrogeologickým posudkem. Jedná se o sídlo Stříbrná Lhota a části Mníšku: Na Kvíkalce, Staré sídliště, Mníšecký trojúhelník, stráně mezi Mníškem a Stříbrnou Lhotou a zástavba u Sequensu včetně přilehlé chatové zástavby.

Doporučuje se zpracování studie odtokových poměrů pro celé řešené území. Studie by měla řešit hospodaření se srážkovými vodami v souvislostech v celém území, nejen pro jednotlivé zastavitelné plochy. Cílem je předcházení problémům při přívalových deštích, měla by nastavit pravidla řešení dešťových vod pro novou výstavbu i pro přestavby v zastavěném území.

V „oblasti pro rozhlednu“ (vymezené v hlavním a koordinačním výkresu v lokalitách 1 – Nad Šibencem a 2 – U Magdalény) je možné umístit rozhlednu o půdorysné velikosti celkové plochy pro zábor PUPFL max. 2100 m<sup>2</sup>, celkové půdorysné ploše max. 700 m<sup>2</sup>, maximální užité ploše zázemí 200 m<sup>2</sup> a maximální výšce 50 m.

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).

## **BH – bydlení – v bytových domech**

---

- a) hlavní využití
    - bydlení ve stávajících bytových domech
  - b) přípustné využití
    - plochy veřejných prostranství, zeleně, parky, dětská hřiště
    - nerušící technická, dopravní a občanská vybavenost související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
    - sportovní a relaxační zařízení pro obyvatele bytových domů v dané ploše
    - pozemní komunikace, parkovací stání, garáže
  - c) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské**

---

- a) hlavní využití
  - bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech
- b) přípustné využití

- s bydlením aktivity, které nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. aktivity podnikatelské, drobné komerční, drobné výroby či řemesel)
- na samostatných stavebních pozemcích drobné podnikání, nekomerční aktivity či veřejně přístupná občanská vybavenost lokálního významu bez rušivých vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava)
- hospodářské zázemí (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat) v přiměřeném rozsahu, nikoliv výrobního charakteru
- ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- izolační zeleň

c) nepřipustné využití

- bydlení v bytových domech

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

**BV1** – v ploše může být zemědělské využití ve větším rozsahu, tzn. že plošně může převažovat nad bydlením; podmínkou je slučitelnost s obytnou funkcí - absence rušivých vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava)

## **BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské**

---

a) hlavní využití

- bydlení v rodinných a řadových domech

b) přípustné využití

- s bydlením související aktivity, které nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. aktivity podnikatelské, drobné komerční, drobné výroby či řemesel)
- na samostatných stavebních pozemcích drobné podnikání, nekomerční aktivity či veřejně přístupná občanská vybavenost lokálního významu bez rušivých vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava)
- ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- izolační zeleň

c) nepřipustné využití

- bydlení v bytových domech s výjimkou specifických ploch BI1 a BI4, kde je přípustné – viz následující podmínky

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

**BI1** – v ploše může být realizováno též bydlení v kompaktnější formě - bytové domy do maximální výšky 2NP + podkroví (např. startovací bydlení)

**BI2** – oproti typu BI se z přípustného do nepřipustného využití zařazuje:

- na samostatných stavebních pozemcích drobné podnikání, nekomerční aktivity či veřejně přístupná občanská vybavenost lokálního významu bez rušivých vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava)
- ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku

Do přípustného využití se zařazuje občanské vybavení – veřejná infrastruktura nekomerčního typu a lokálního významu, např. mateřská škola s kapacitou do 40 dětí.

**BI3** – prostorová regulace: povoluje se pouze typ řadové domy

**BI4** – prostorová regulace: lze realizovat i bytový dům do 8 BJ

**BI5** – v ploše se navíc připouští využití ploch „OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura“

## **RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

---

- a) hlavní využití
- plochy staveb pro pobytovou rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat)
- b) přípustné využití
- plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
  - komunikace, parkovací stání
  - veřejná prostranství
  - veřejná zeleň, dětská hřiště
  - související technická infrastruktura
  - sportovní plochy
- c) nepřipustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **RX – rekreace – se specifickým využitím**

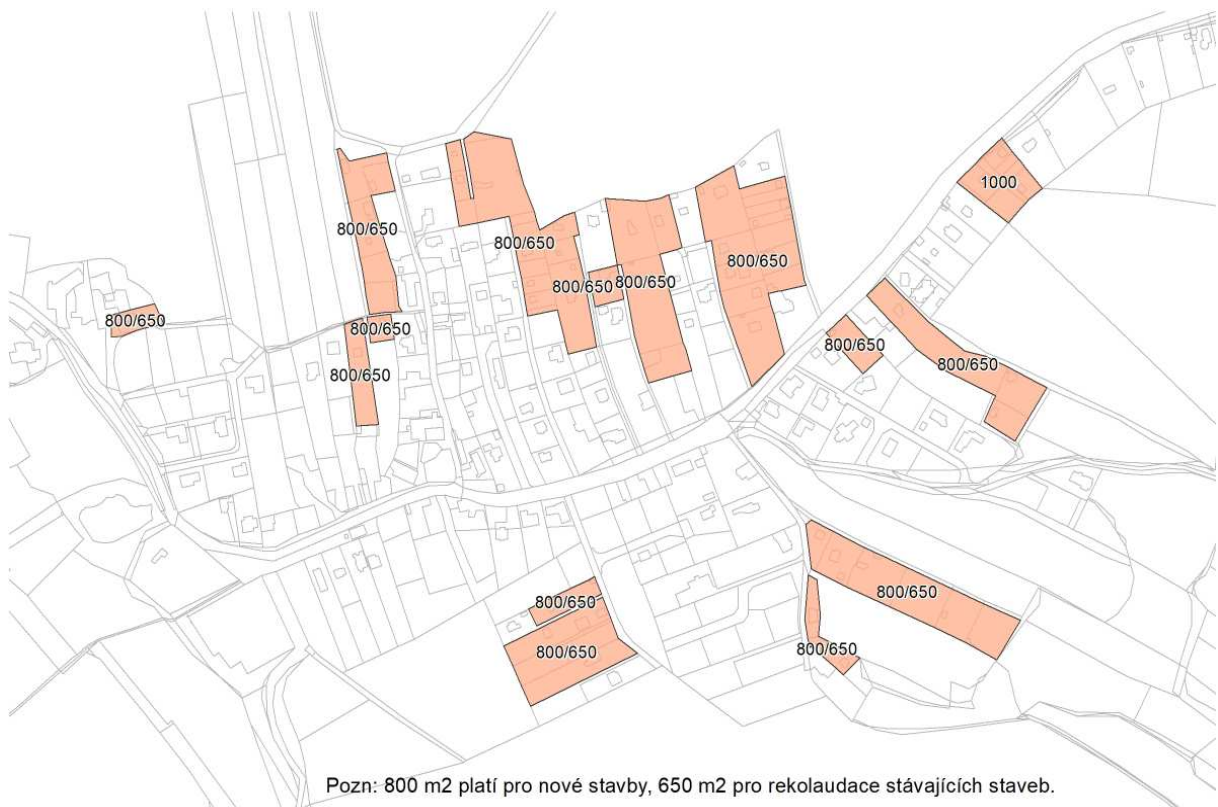
---

- a) hlavní využití
- plochy staveb pro pobytovou rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat)
- b) přípustné využití
- plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
  - komunikace, parkovací stání
  - veřejná prostranství
  - veřejná zeleň, dětská hřiště
  - související technická infrastruktura
  - sportovní plochy
- c) podmíněně přípustné
- stavby izolovaných rodinných domů (kromě řadových domů) a transformace staveb pro pobytovou rodinnou rekreaci na izolované rodinné domy **za splnění následujících podmínek**
    - min. velikost parcely - viz obr. 1-6 níže /\*
    - připojení na síť el. energie a splaškovou kanalizaci
    - realizace obytné zástavby je podmíněna vyhovujícím dopravním propojením na širší komunikační systém města, a to v celém průběhu od místa napojení plochy až k místu napojení na silnici II. nebo III. třídy nebo její průjezdní úsek. Za vyhovující dopravní propojení se považuje místní obslužná komunikace, která svým prostorovým uspořádáním, technickým provedením a vybavením vyhovuje požadavkům příslušné ČSN pro projektování místních komunikací v parametrech minimálně pro komunikace funkční skupiny C. Vyhovujícího dopravního propojení je možné dosáhnout potřebnými úpravami stávajících místních komunikací, výstavbou nových komunikací v souladu s územním plánem nebo kombinací obojího
- d) nepřipustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

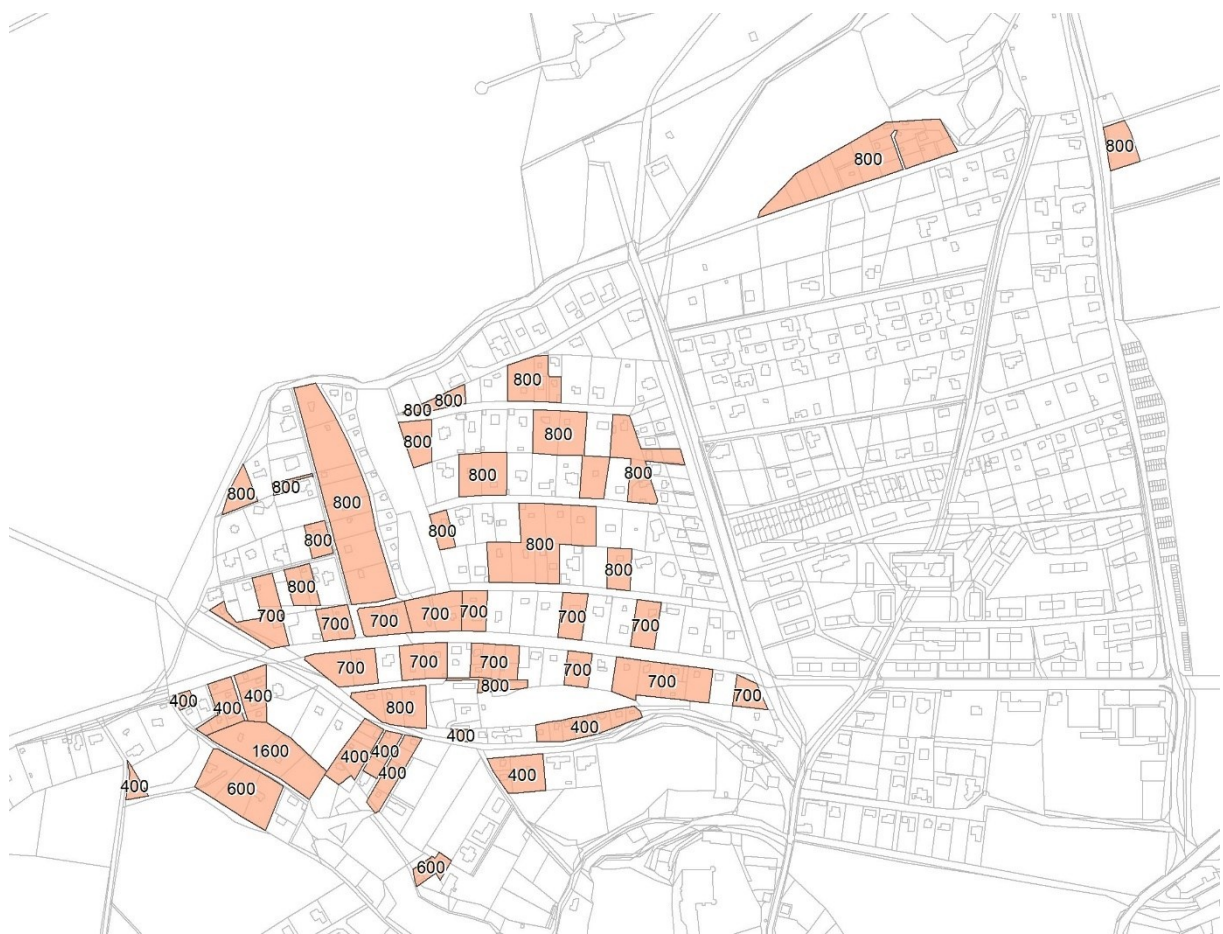
**RX1** – musí zůstat zachováno odvodnění (likvidace srážkových vod) na pozemcích - zasakováním, retencí

/\* pro dvojdomy umístované na hranicích sousedních parcel bude minimální velikost jednotlivého stavebního pozemku snížena tak, že součet výměr příslušných dvou pozemků bude následující:

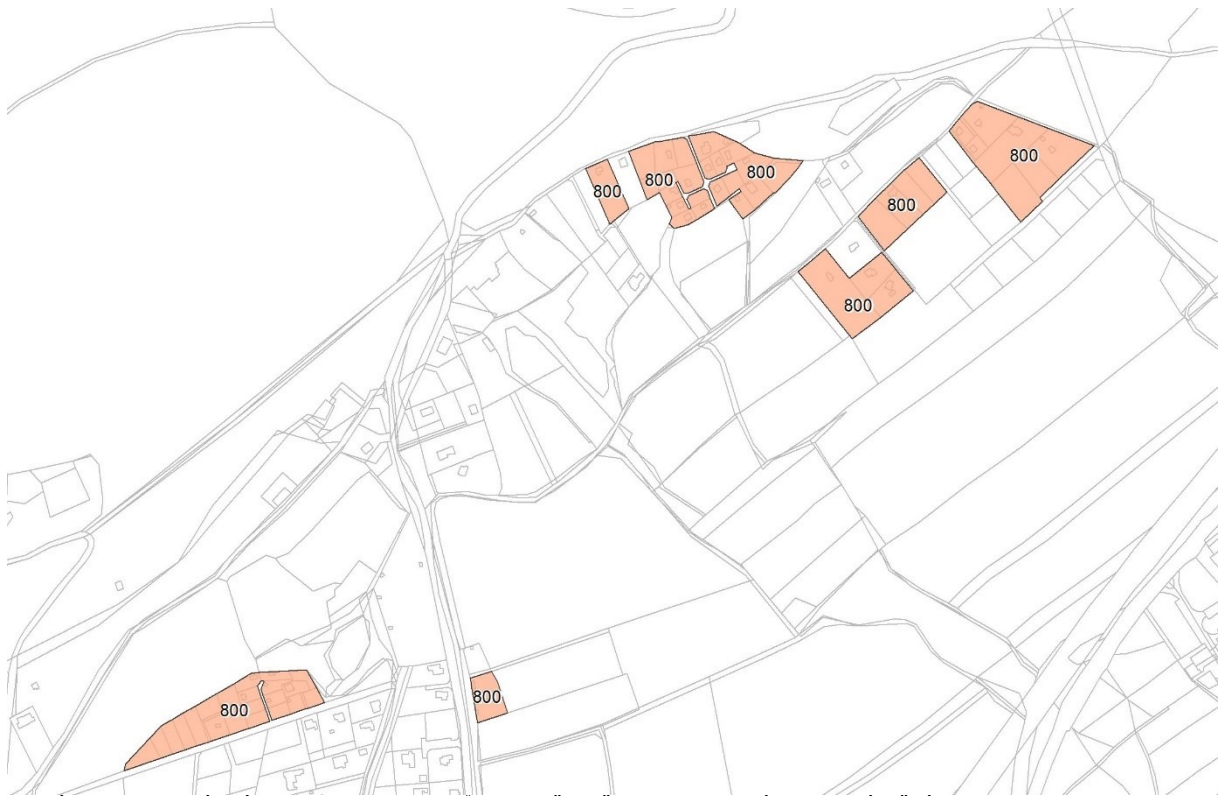
- 1) namísto 2x 800 m<sup>2</sup> postačí 1200 m<sup>2</sup>,
- 2) namísto 2x 700 m<sup>2</sup> postačí 1100 m<sup>2</sup>,
- 3) namísto 2x 600 m<sup>2</sup> postačí 1000 m<sup>2</sup>.



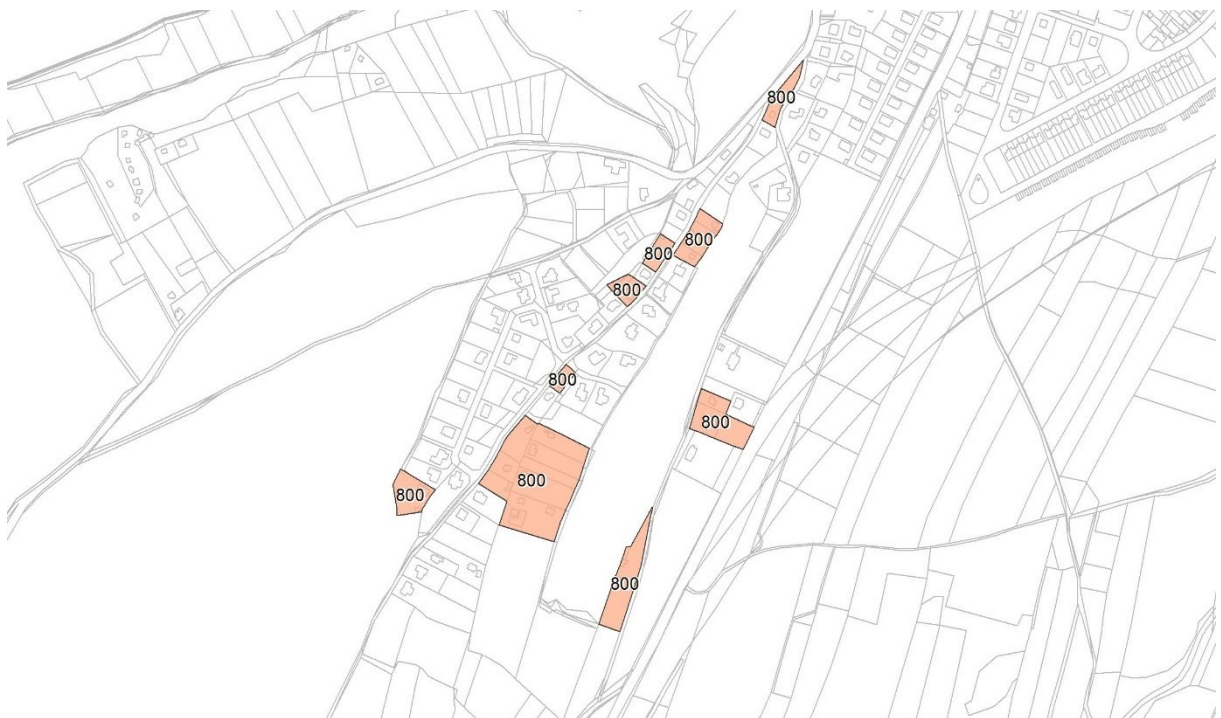
OBRÁZEK 1 MINIMÁLNÍ VELIKOST POZEMKŮ PRO PŘEMĚNU NA TRVALÉ BYDLENÍ – STŘÍBRNÁ LHOTA



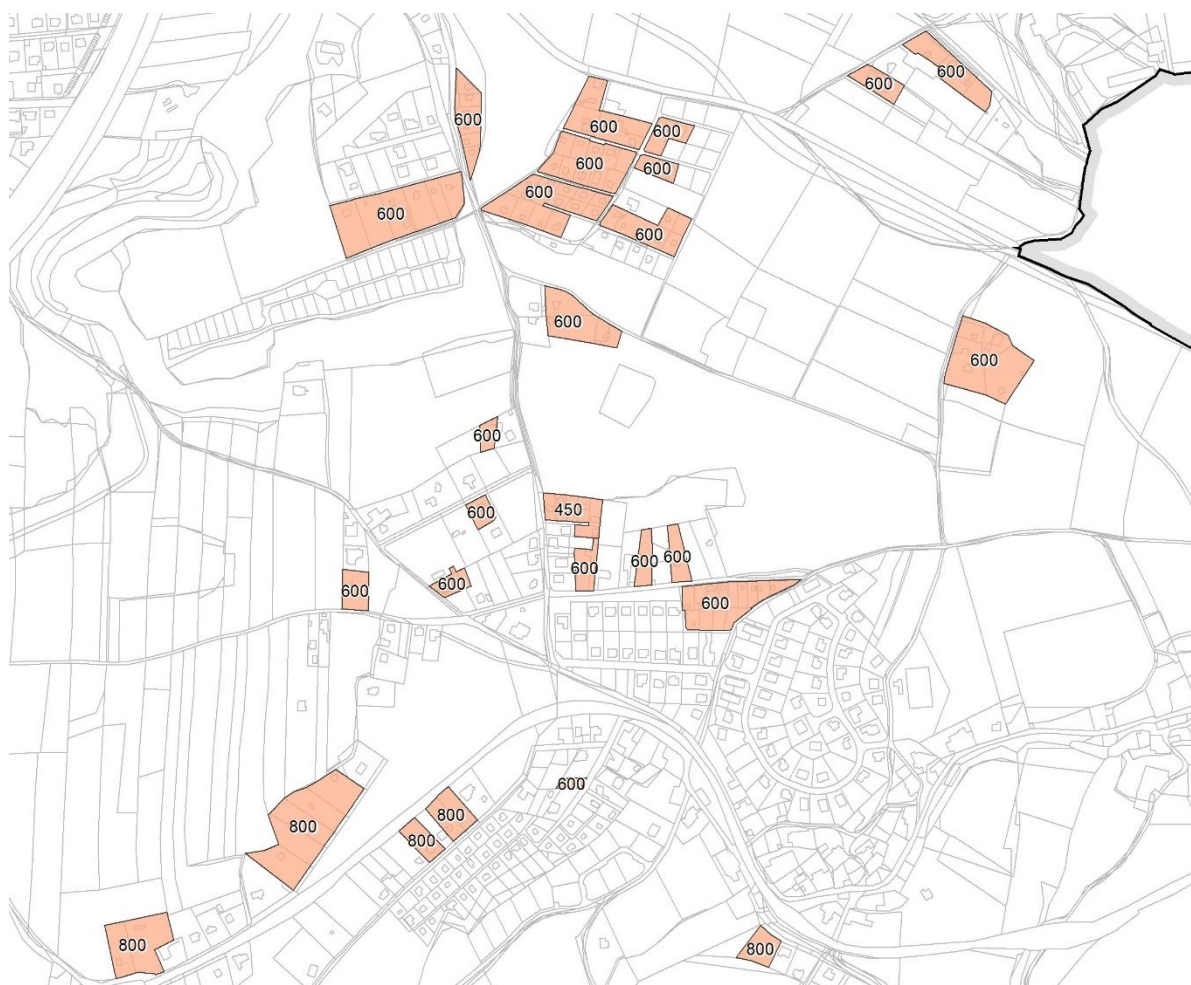
OBRÁZEK 2 MINIMÁLNÍ VELIKOST POZEMKŮ PRO PŘEMĚNU NA TRVALÉ BYDLENÍ – KVÍALKKA



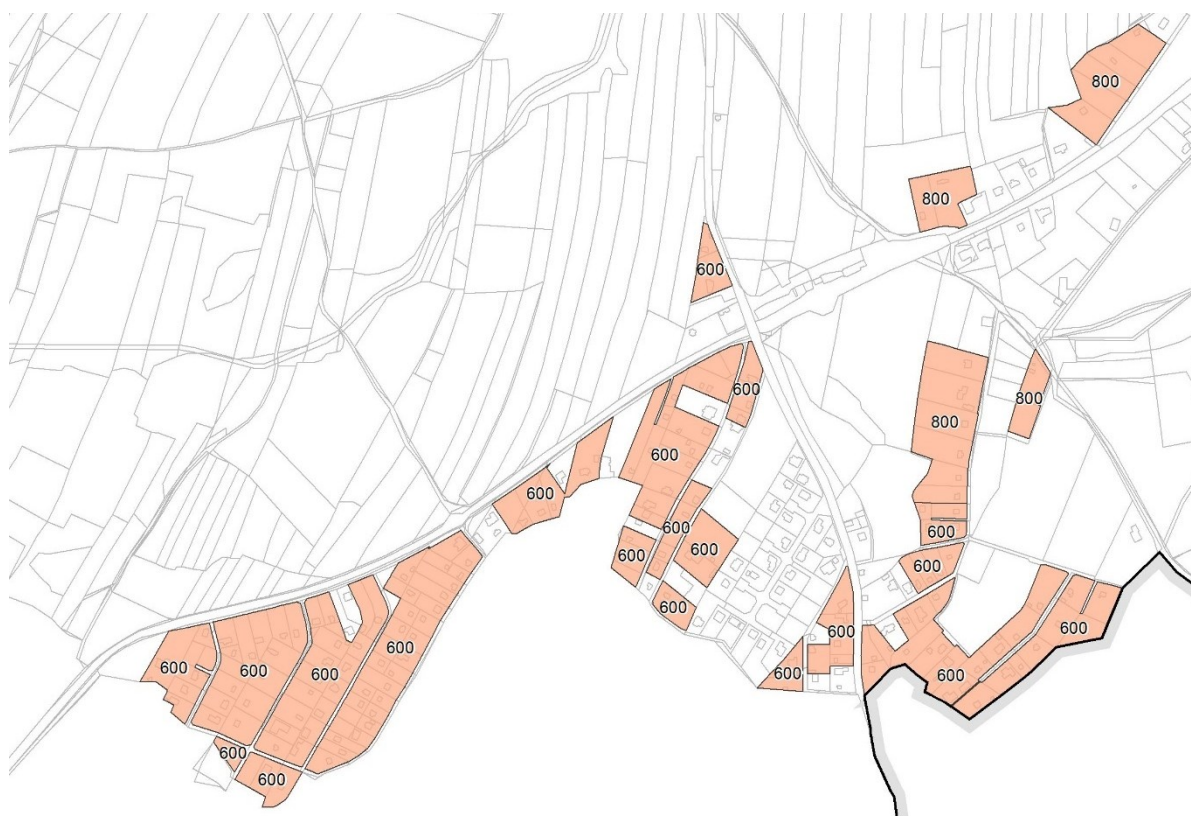
OBRÁZEK 3 MINIMÁLNÍ VELIKOST POZEMKŮ PRO PŘEMĚNU NA TRVALÉ BYDLENÍ – ŠTÍTEK



OBRÁZEK 4 MINIMÁLNÍ VELIKOST POZEMKŮ PRO PŘEMĚNU NA TRVALÉ BYDLENÍ – ŠIBENEC



OBRÁZEK 5 MINIMÁLNÍ VELIKOST POZEMKŮ PRO PŘEMĚNU NA TRVALÉ BYDLENÍ – RYMANĚ SEVER



OBRÁZEK 6 MINIMÁLNÍ VELIKOST POZEMKŮ PRO PŘEMĚNU NA TRVALÉ BYDLENÍ – RYMANĚ JIH

## OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

---

### a) hlavní využití

- občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor)

### b) přípustné využití

- jiné druhy nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport), pokud budou splněny příslušné hygienické normy
- pozemní komunikace, parkovací stání
- zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny) do 1 000m<sup>2</sup> podlažní plochy
- ubytovací služby, stravovací zařízení (jen doplňkové - jako možná součást jiných zařízení OV)
- veřejná prostranství
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

### c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

### OV1 (barokní areál Skalka)

- nepřipouští se nové stavby, je ale možná dostavba v místech původních objektů, přičemž případné nové stavby musí ctít vysokou architektonickou a urbanistickou hodnotu místa; případná dostavba v místě původního objektu musí zachovat půdorysné a objemové uspořádání zaniklých objektů

### OV2 (předzámčí)

- z hlavního využití se připouští pouze občanská vybavenost – kulturní a veřejně správní
- z přípustného využití se vylučuje "jiné druhy nekomerčního občanského vybavení..." a "zařízení komerční vybavenosti..."

### OV3 – (Štítek poblíž Řevnické ul.)

- z hlavního využití se připouští pouze občanská vybavenost se zaměřením na sociální a zdravotní péči (penziony pro seniory, sanatoria, domy s pečovatelskou službou, jiná lůžková zdravotní zařízení, apod.)

## OH – občanské vybavení – hřbitovy

---

### a) hlavní využití

- hřbitovy, pohřební síně, veřejně přístupná zeleň, rozptylová loučka, kolumbárium

### b) přípustné využití

- drobné stavby zahradní architektury, zahradní prvky
- veřejná zeleň
- pěší cesty
- související technická a občanská vybavenost

### c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

---

### a) hlavní využití

- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu

### b) přípustné využití

- služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování)

- veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
- pozemní komunikace, parkovací stání
- administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Využitelnost (hlavní, přípustné) se omezuje pro plochy v záplavovém území (část pl. P19) v němž je nepřipustné umísťovat trvalé nadzemní stavby.

**OS1** – (kategorie zrušena)

**OS2** – je možná pouze realizace rekreačního motokrosového areálu (nikoli závodního) a dále z přípustného využití

- veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura

## **OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**

---

a) hlavní využití

- plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí

b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- bydlení jako doplňková funkce objektu občanského vybavení
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

**OM1** – v ploše se navíc připouští využití ploch dle typů „OV“ a „OS“ a dále záchytné parkoviště.

**OM2** – v ploše se navíc připouští využití ploch dle typu „OV“.

**OM3** – je možná pouze vybavenost pro cestovní ruch typu infocentrum, parkování, vybavenost pro cykloturistiku apod. a dále z přípustného využití

- veřejná prostranství
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

**OM4** – V ploše se navíc připouští využití pro bazén nebo koupaliště (vč. potřebného technického a dopravního zázemí). Navíc se připouští využití ploch dle typu "OV".

## **OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá**

---

a) hlavní využití

- plochy pro komerční zařízení plošně rozsáhlá (nad 2 000 m<sup>2</sup> užitné plochy), sloužící pro administrativu, velko- a maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby

b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- pozemní komunikace, parkovací stání

- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **PV – veřejná prostranství**

---

a) hlavní využití

- veřejně přístupné plochy vyššího významu sloužící k relaxaci, oddechu a setkávání obyvatel, jako jsou náměstí, rozšířené ulice, návsi apod.

b) přípustné využití

- veřejná zeleň, dětská hřiště
- plochy s drobnou architekturou a mobiliářem (fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.)
- pěší cesty
- plochy pro parkování

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

**PV1 (předzámčí)** – povolují se i drobné stavby typu kiosek, altán, veřejné WC apod., o maximální výšce 3 m, maximální koeficient takto zastavěných ploch je 0,2

## **SM – plochy smíšené obytné – městské**

---

a) hlavní využití

- plochy smíšeného využití – bydlení spolu s komerčním využitím či službami jako polyfunkční využití kompaktní městské zástavby

b) přípustné využití

- administrativa, podnikatelské a komerční plochy drobného rozsahu, služby (do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy)
- související plochy soukromé zeleně
- nekomerční občanská vybavenost
- ubytovací služby - hotely, penziony
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související plochy soukromé zeleně

c) nepřipustné využití

- výše uvedené nesmí vyžadovat obsluhu těžkou dopravou a nesmí mít negativní vlivy na okolí

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

## **DS – dopravní infrastruktura – silniční**

---

a) hlavní využití

- plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků, parkovišť a parkovacích stání, zastávek autobusů

b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
- veřejná a ochranná zeleň
- stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

**DS1** – je možné pouze využití pro účelové komunikace, které budou nezpevněné nebo propustné a dále z přípustného využití

- doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
- veřejná a ochranná zeleň

**DS2** – podmíněně přípustné využití – stavby pro komerci, drobnou výrobu, administrativu a sklady, parkování – za podmínky, že neohrozí využitelnost pro základní určení plochy, kterým je dopravní infrastruktura pro možnost zkapacitnění napojení města na D4.

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

## **DZ – dopravní infrastruktura – drážní**

---

a) hlavní využití

- plochy pro drážní dopravu, tedy obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť

b) přípustné využití

- dále pozemky zařízení pro drážní dopravu (například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty)
- provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov
- doprovodná zeleň
- stavby pro dopravní a technickou vybavenost

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

**DZ1** – dopravní infrastruktura – drážní - těleso zrušené vlečky, využitelné pro její obnovu

## **TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě**

---

a) hlavní využití

- plochy pro zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, plynovodech, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury

b) přípustné využití

- izolační zeleň při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.)
- pozemní komunikace, parkovací stání

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **TO – technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady**

---

a) hlavní využití

- plochy areálů technické infrastruktury se zaměřením na odpadové hospodářství – třídírny, sběrné dvory – stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály

b) přípustné využití

- stavby a zařízení provozního a technologického vybavení
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů, speciálních vozidel
- plochy pro technické zázemí města (např. parkování strojů, sklady materiálu apod.)
- pozemní komunikace, parkovací stání
- ochranná a izolační zeleň

- c) nepřipustné využití  
Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba**

---

- a) hlavní využití
- plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, skladování, výrobní i nevýrobní služby bez negativního vlivu na okolí
- b) přípustné využití
- další podnikatelské aktivity a služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
  - sklady a kombinované provozy menšího rozsahu
  - související dopravní a technická vybavenost
  - bydlení v rozsahu 1 bytové jednotky (byt správce)
- c) nepřipustné využití  
Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **VS – plochy smíšené výrobní**

---

- a) hlavní využití
- plochy výrobních areálů lehké výroby či plochy skladů s odpovídající technickou a dopravní vybaveností
- b) přípustné využití
- plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, skladování, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
  - stavby a zařízení pro vědu a výzkum, zkušebnictví a projekci
  - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
  - drobná výroba
  - kompostárna, bioplynová stanice, třídírny a překladiště odpadu
  - využití odpadu a druhotných surovin pro opětovné využití a recyklaci
  - fotovoltaická elektrárna
  - železniční vlečka a související příslušenství
  - manipulační plochy
  - související technická vybavenost
  - izolační a doplňková zeleň
  - pozemní komunikace, parkovací stání
- c) podmíněně přípustné využití
- činnosti s charakterem těžké výroby jsou přípustné pouze v případě stávajících provozů ve stávajících plochách, v nichž mohou být zachovány jen za podmínky splnění hygienických limitů; obdobná podmínka platí i pro odpadové hospodářství, pokud v procesu jeho zpracování vzniká dále nevyužitelný produkt, který je nutné skládkovat/spalovat
  - těžká výroba je nepřipustná rovněž v případě transformace stávajících ploch VS
- d) nepřipustné využití  
Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

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.

**VS1** – V ploše se navíc připouští využití pro služby určené k obsluze a údržbě dálnice, včetně dálniční policie a integrovaného záchranného systému

## VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba

---

### a) hlavní využití

- plochy výrobních areálů zemědělské výroby s odpovídající technickou a dopravní vybaveností

### b) přípustné využití

- manipulační plochy
- plochy určené pro stavby a činnosti související se zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
- bydlení v rozsahu 1 bytové jednotky (byt správce)
- izolační a doplňková zeleň
- pozemní komunikace, parkovací stání

### c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

**VZ1** – V ploše se připouští dané využití podmíněně, s prokázáním splnění hygienických limitů ve vztahu k okolní obytné zástavbě D

## ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň

---

### a) hlavní využití

- plochy s převažujícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnící estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech

### b) přípustné využití

- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
- komunikace pěší, účelové
- vodní plochy
- revitalizace vodního toku, protipovodňová, retenční a protierozní opatření, opatření pro zvýšení ekologické stability a biodiverzity apod.

### c) podmíněně přípustné

- dětská hřiště
- stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je
- stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
- ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

### d) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

**ZV1 (park Pivovárka)** – přírodní plocha údolní nivy potoka určená k přirozenému zasakování a retenci vody - přípustné je i využití pro přírodní rekreaci (typu: kynologické cvičiště, nezpevněná (přírodní) hřiště, přírodní koupaliště apod.), většinou na nezpevněných nebo propustných plochách (výjimkou mohou být plochy typu hygienické zázemí, dráhy pro in-line brusle aj.)

**ZV2** – přípustné jsou i zpevněné plochy (např. pro umístění stánků)

## ZO – zeleň – ochranná a izolační

---

### g) hlavní využití

- plochy stromů a keřů v sídlech a jejich zázemí plnící izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a) nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití

b) podmíněně přípustné využití

- komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny),

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## ZS – zeleň soukromá a vyhrazená

---

a) hlavní využití

- nezastavitelné plochy veřejně běžně nepřístupné zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně k pobytovým a pěstitelským účelům

b) přípustné využití

- drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.)
- pěší komunikace

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

**ZS2** – způsob oplocení musí umožnit odtok srážek z plochy (nezhoršení oproti současnému stavu)

- z uvedeného využití se vylučují drobné zahradní stavby

## NZ – plochy zemědělské

---

a) hlavní využití

- orná půda se zemědělským využitím

b) přípustné využití

- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (meze, zatravněné údolnice aj.)
- revitalizace vodních ploch a toků
- zakládání nových drobných vodní ploch na půdách nižších tříd ochrany (III.-V. třída), zejména na hydromorfických půdách a/nebo v údolnicích
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- doprovodná zeleň komunikací, stromořadí
- dále platí obecné podmínky v úvodu této kapitoly, umožňující určitou dopravní a technickou infrastrukturu

c) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**NZ1 (erozně ohrožené)** - na pozemcích, kde hrozí překročení limitu pro maximální přípustnou ztrátu půdy (pro mělkou půdu 1 t.ha-1.rok-1, středně hlubokou 4 t.ha-1.rok-1, hlubokou půdu limit 10 t.ha-1.rok-1), je doporučena změna způsobů obhospodařování, osevních postupů a uplatnění jiných organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření (např. obnova historických mezí, změna kultur).

**NZ2 (trvalé travní porosty)** - na pozemcích luk a pastvin, případně extenzivních sadů, na kterých není účelné intenzivnější využití pro nižší kvalitu půd (hydromorfní půdy v údolnicích) či vysoký sklon svahů, které zajišťují ochranu před negativními účinky eroze (např. splachy půdy, soustředěný odtok) a zvyšují schopnost krajiny zadržet vodu; je doporučeno zachování stávajícího způsobu využití, případně je doporučena alternativa přípustného využití pozemků způsobem (kombinací protierozních opatření), který má podobný vliv na ochranu půdy před erozí jako plošné zatravnění (např. terasy, protierozní meze, zasakovací pásy v potřebných vzdálenostech aj.) a je v souladu s charakterem krajiny.

## NS – plochy smíšené nezastavěného území

---

- a) hlavní využití
- účelově méně vyhraněné plochy krajinné zeleně s ekologicky - stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám; slouží k ochraně před erozí, pomáhají zadržet vodu a ochráně vodu v krajině; utvářejí charakteristický krajinný ráz; zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině (např. doprovodná zeleň komunikací, zeleň na přechodu sídla do volné krajiny) aj.
- b) přípustné využití
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
  - dále platí obecné podmínky v úvodu této kapitoly, umožňující určitou dopravní a technickou infrastrukturu
  - z – zemědělská funkce
    - drobné krajinné prvky, jako např. meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin aj., nejvýznamnější je jejich protierozní funkce
    - extenzivní formy hospodaření P
  - x – ostatní funkce
    - doprovodná liniová zeleň komunikací, obvykle stromořadí ovocných či druhově původních stromů s travnatým podrostem
- c) podmíněně přípustné využití
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního a přípustného využití
- d) nepřípustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

### NS1

- a) hlavní využití
- plochy nezastavěného území sloužící sportu a rekreaci v přírodě (travnaté louky, plochy pro zimní lyžování, veřejná tábořiště apod.), pouze však nezpevněné nebo propustné plochy
- b) přípustné využití
- stavby - pouze do 16 m<sup>2</sup> podlažní plochy a 3,5 m výšky umístěná u okraje plochy při komunikaci, nenarušující přírodní ráz plochy, sloužící jako zázemí (klubovna, hygienické zařízení apod.) - maximálně jedna v každé ploše NS1
  - vodní plochy – přírodní koupaliště
  - hřiště přírodního charakteru (nezpevněné plochy)
  - dětská hřiště
  - kynologická cvičiště
  - veřejná prostranství
  - veřejná zeleň, dětská hřiště
  - související technická infrastruktura
  - hygienické zázemí (WC, sprchy)
  - revitalizace vodního toku, protipovodňová, retenční a protierozní opatření, opatření pro zvýšení ekologické stability a biodiverzity apod.
  - v části plochy NS1 v blízkosti dálnice D4 je umožněno umístění staveb dopravní infrastruktury související s dálnicí D4
  - dále platí obecné podmínky v úvodu této kapitoly, umožňující určitou dopravní a technickou infrastrukturu
- c) nepřípustné využití
- zpevněné plochy
  - Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## NL – plochy lesní

---

- a) hlavní využití
- plochy určené k plnění funkcí lesa

- b) přípustné využití
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
  - malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace, zakládání nových drobných vodních ploch
  - dále platí obecné podmínky v úvodu této kapitoly, umožňující určitou dopravní a technickou infrastrukturu
- c) nepřípustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**NL1 (pohledově exponované plochy na Hřebenech)**– je nepřípustné umístění výškových staveb (vysílače, rozhledny, stožáry mobilních operátorů, nové stožáry vysokého napětí, větrné elektrárny apod.), a dalších staveb, které by funkčně nebo pohledově narušily charakter přírodního prostředí v okolí areálu kulturní památky Skalka, aj.)

## NP – plochy přírodní

---

- a) hlavní využití
- plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot (dřevinná, přírodě blízká vegetace, nivy vodních toků a periodických vodních toků, zahrnující samotný vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy údolí, dále prvky ÚSES)
- b) přípustné využití
- vodní plochy, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště
  - plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
  - opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
  - účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, lávky a drobný mobiliář
  - výjimečně související dopravní a liniová technická infrastruktura
- c) nepřípustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

**NP1** – podmínkou dalšího využití je sanace a rekultivace ekologických zátěží

## W – plochy vodní a vodohospodářské

---

- a) hlavní využití
- vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a zároveň ekologické či rekreační funkce využití
- b) přípustné využití
- vodní plochy, koryta a doprovodné plochy v místech, kde není možný nebo žádoucí jejich přirozený vývoj (např. zatrubnění toků, zpevněné břehy), obvykle v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu
  - doprovodná zeleň vodních ploch a toků
  - cestní síť, mostky, lávky, drobný mobiliář
  - vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, opevnění břehů apod.)
- c) nepřípustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

### A.6.3. Podmínky prostorového uspořádání ploch

**Stanovuje se následující charakter zástavby dle grafického vymezení ve výkresu č. 3 – Hlavní výkres – Prostorová regulace:**

- bytové domy,
- řadové domy,
- rodinné domy (typy 1, 2, 3, 4),

- d) kompaktní městská zástavba,
- e) venkovská zástavba,
- f) samostatně stojící venkovské usedlosti
- g) rekreační objekty (stavby pro rodinnou rekreaci),
- h) průmyslová zástavba,
- i) ostatní neurčená zástavba.

Každému z těchto charakterů zástavby jsou kromě definice přiřazeny i prostorové regulativy, a to koeficient zastavěných ploch, koeficient zpevněných ploch, koeficient zeleně a v některých případech i minimální velikost stavebního pozemku (parcely). 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 při povolování změn dokončených staveb nebo při nové výstavbě po demolici stávajících staveb (přestavba ve smyslu náhrada původních staveb novými) 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 úpravy staveb, které vyhovují nepřekročenému parametru.

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 rekolaudace 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.

#### **Bytové domy**

- samostatně stojící domy se 3 a více bytovými jednotkami.
- koeficient zastavěných ploch max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,2
- případné vestavby bytových domů nesmí převyšovat stávající výškovou hladinu zástavby

#### **Řadové domy**

- domy orientované vstupem do ulice, dodržující uliční čáru a sdílející se sousedním domem alespoň jednu obvodovou zeď; parcely jsou zpravidla podélné, delší stranou orientovanou kolmo k ulici
- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,4
- koeficient zpevněných ploch max. 0,2

#### **Rodinné domy 1**

- samostatně stojící domy do 2 bytových jednotek
- koeficient zastavěných ploch max. 0,25
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,25
- minimální velikost parcely je 600 m<sup>2</sup>

#### **Rodinné domy 2**

- samostatně stojící domy do 2 bytových jednotek
- koeficient zastavěných ploch max. 0,25
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,25
- minimální velikost parcely je 800 m<sup>2</sup>

### **Rodinné domy 3**

- samostatně stojící domy do 2 bytových jednotek
- koeficient zastavěných ploch max. 0,25
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,25
- minimální velikost parcely je 1000 m<sup>2</sup>

### **Rodinné domy 4**

- samostatně stojící domy do 2 bytových jednotek
- koeficient zastavěných ploch max. 0,25
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,25
- minimální velikost parcely je 1200 m<sup>2</sup>

### **Rodinné domy 5**

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

### **Kompaktní městská zástavba**

- zástavba přímo navazující na veřejné prostranství (komunikaci, náměstí atd.), dodržující stanovenou uliční čáru, většinou výrazně obdélníkového půdorysu, zpravidla orientovaná kratší stranou kolmo k veřejnému prostranství
- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,2
- koeficient zpevněných ploch max. 0,4

### **Venkovská zástavba**

- zástavba přímo navazující na veřejné prostranství (komunikaci, náves atd.), dodržující stanovenou uliční čáru, výrazně obdélníkového půdorysu nebo půdorysu tvaru „L“ či tvořící půdorysně tvar „L“ či „U“ dohromady s dalšími budovami
- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,4
- koeficient zpevněných ploch max. 0,2
- minimální velikost parcely je 800 m<sup>2</sup>

### **Samostatně stojící venkovské usedlosti**

- domy výrazně obdélníkového půdorysu orientované kolem centrálního dvora nebo půdorysu písmene "L" se šikmými střechami
- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,1

### **Rekreační objekty (stavby pro rodinnou rekreaci)**

- hlavní stavba k rekreačnímu účelu samostatně stojící, o maximální půdorysné velikosti 100 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavěných ploch max. 0,2
- koeficient zeleně min 0,7
- koeficient zpevněných ploch max. 0,1
- minimální velikost nově vymezeného pozemku je 390 m<sup>2</sup>

### **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 zezeň na rostlém terénu, případně též (sníženým podílem) zezeň 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 m<sup>2</sup> střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 15 m<sup>2</sup> zeleně)
    - vegetační souvrství tloušťky min. 0,3 m se započítává ze 30% (tedy např. 100 m<sup>2</sup> střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 30 m<sup>2</sup> zeleně)
    - vegetační souvrství tloušťky min. 0,9 m se započítává ze 60% (tedy např. 100 m<sup>2</sup> střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zeleně na fasádě bude započteno jako 5 m<sup>2</sup> 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 zezeň bude na těchto stavbách udržována, případně obnovována
- koeficient zpevněných ploch není stanoven

#### Ostatní neurčená zástavba 1

- koeficient zastavěných ploch max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,4
- koeficient zpevněných ploch max. 0,3

#### Ostatní neurčená zástavba 2

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

#### Zezeň

- koeficienty se nestanovují

Pro daný charakter zástavby lze stanovený koeficient zpevněných ploch překročit pouze tehdy, pokud podíl zastavěných ploch nedosahuje stanoveného koeficientu zastavěných ploch, a to jen do této hodnoty (tzn. jestliže při součtu podílů zastavěných a zpevněných ploch bude dodržen stanovený koeficient zeleně).

Maximální koeficient zastavěných ploch a minimální koeficient zeleně nemusí být v odůvodněných případech na území městské památkové zóny dodržen za podmínky zachování charakteru a uspořádání historické zástavby.

Minimální velikost pozemků lze v odůvodněných případech snížit s přípustnou tolerancí 1%, pokud by při dělení pozemků nebylo možné dosáhnout stanovené velikosti jiným způsobem. Přípustnou toleranci lze uplatnit pouze ojedinele, tzn. nikoliv pro více pozemků v dané ploše.

Dále je všem zastavěným a zastavitelným plochám přiřazena maximální výška zástavby v nadzemních podlažích (NP), případně podkrovím (P). Podkrovím může být rozuměno i ustupující podlaží za podmínky, že ustoupení oproti běžnému podlaží bude min. o 2 m na všech obvodových stěnách domu. Maximální výška je dále definována v metrech.

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 8,5m,
- 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.

U ploch RX je stanoven charakter zástavby pro současné využití (před lomítkem) a dále charakter zástavby pro podmíněně přípustné využití v případě splnění daných podmínek (za lomítkem). Tedy např. v ploše RX je regulace charakteru zástavby „rekreační objekty (stavby pro rodinnou rekreaci) / rodinné domy“, což znamená, že do splnění podmínek pro podmíněně přípustné využití je možné realizovat pouze charakter zástavby „rekreační objekty (stavby pro rodinnou rekreaci)“.

V případech, kdy jsou související zahrady pozemků předem určeny plochou ZS (případně ZO), je tato zahrada zahrnuta do celkové výměry pozemku, ze které se počítají koeficienty, tedy ji lze využít k započtení koeficientu zeleně. V takovém případě je to znázorněno v grafické části (jako součást návrhové plochy a ve výkresu prostorové regulace plochou v kategorii Zeleň).

Pro využití zastavěných pozemků p. č. 76 a 77/1 při Pražské ul. (SM, ZS - okraj MPZ přiléhající k Pivovárce) se ke splnění koeficientů započítává z velké zahrady pouze část poz. p. č. 77/1 – od Pražské ul. k poz. 77/2, v rozsahu cca 1645 m<sup>2</sup>.

V lokalitách, které

- určují začátek/konec ulice (od křižovatky ke křižovatce, nikoli od proluky k proluce)
- nebo mohou vytvářet kompoziční urbanistický akcent v průhledech
- nebo tvoří významná nároží veřejných prostor, tedy nachází se na rozhraní dvou veřejných prostranství odlišného charakteru (např. dvou ulic nebo ulice a náměstí)
- a současně jsou součástí kompaktní kontinuální zástavby

může být počet podlaží navýšen oproti plošné výškové regulaci o 1 podlaží, maximálně však o 4 m od nejvyššího místa střešní konstrukce sousední stavby.

Prostorová regulace ploch v celém řešeném území je zobrazena ve výkresu 3 – Hlavní výkres - Prostorová regulace.

## **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**

Územní plán navrhuje následující plochy pro uplatnění možnosti vyvlastnění:

| Označení | Typ                                   | Popis  |
|----------|---------------------------------------|--|
| VA1      | asanace - ozdravení území             | odstranění ekologické zátěže z Kovohutí                  |
| VD1      | dopravní infrastruktura               | kolektor a sjezd na D4                                   |
| VD2      | dopravní infrastruktura               | přeložka Čisovické ul. a její napojení na kruhový objezd |
| VD4      | dopravní infrastruktura               | rozšíření podjezdu pod D4                                |
| VD5      | dopravní infrastruktura               | nadjezd nad D4   |
| VD6      | dopravní infrastruktura               | koridor pro modernizaci D4                               |
| VR1      | zvyšování retenčních schopností území | obnova původní nivy pro lepší vsak srážek                |
| VR2      | zvyšování retenčních schopností území | obnova původní nivy pro lepší vsak srážek                |
| VR3      | zvyšování retenčních schopností území | obnova původní nivy pro lepší vsak srážek                |
| VU1      | založení prvků ÚSES                   | plocha pro nadregionální biokoridor RK 1207              |

| Označení | Typ                      | Popis   |
|----------|--------------------------|---|
| WT1      | technická infrastruktura | plocha pro rozšíření ČOV  |
| WD1      | dopravní infrastruktura  | plocha pro rozšíření nevyhovující silnice - napravení dopravní závady             |
| WD2      | dopravní infrastruktura  | plocha pro rozšíření nevyhovující silnice - napravení dopravní závady             |
| WD3      | dopravní infrastruktura  | plocha pro komunikaci - propojení ulic Pražská a Řevnická                         |
| WD4      | dopravní infrastruktura  | plocha pro kruhový objezd   |
| WD5      | dopravní infrastruktura  | plocha pro páteřní komunikace v rozsáhlejší rozvojové ploše                       |
| WD6      | dopravní infrastruktura  | plocha pro komunikaci v komplikovaně přístupné ploše                              |
| WD7      | dopravní infrastruktura  | plocha pro komunikaci - propojení slepých ulic                                    |
| WD8      | dopravní infrastruktura  | plocha pro rozšíření komunikace - napravení dopravní závady                       |
| WD9      | dopravní infrastruktura  | plocha pro komunikaci v komplikovaně přístupné ploše                              |
| WD10     | dopravní infrastruktura  | rozšíření ulice - napravení dopravní závady                                       |
| WD12     | dopravní infrastruktura  | nová komunikace - propojení podél trati   |
| WD13     | dopravní infrastruktura  | rozšíření ulice pro chodník a cyklostezku z nádraží                               |
| WD15     | dopravní infrastruktura  | plocha pro komunikaci - propojení kvůli nové zástavbě                             |
| WD16     | dopravní infrastruktura  | plocha pro komunikaci –napojení komplikovaně přístupné plochy spodní části Rymaně |

TABULKA 5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – VYVLASTNĚNÍ

## A.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Územní plán navrhuje následující plochy pro uplatnění předkupního práva:

| Označení | Typ                     | Popis                                     | Předkupní právo ve prospěch | Katastrální území | Č. parcel                                |
|----------|-------------------------|---|-----------------------------|-------------------|--|
| PD1      | dopravní infrastruktura | pěší propojení - cesta v krajině          | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 2923/1, 2662/1, 2665/29, 2665/35, 2672/2 |
| PD2      | dopravní infrastruktura | rozšíření ulice pro chodník a cyklostezku | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 970/5, 970/7, 970/8, 970/9, 970/10       |
| PD3      | dopravní infrastruktura | rozšíření ulice pro chodník a cyklostezku | Město Mníšek pod Brdy       | Stříbrná Lhota    | 150/1, 150/2                             |
| PO1      | občanská vybavenost     | plocha pro občanskou vybavenost           | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 1322/1, 1322/2                           |
| PO2      | občanská vybavenost     | plocha pro občanskou vybavenost           | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 1880                                     |
| PO4      | občanská vybavenost     | plocha pro občanskou vybavenost           | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 128/1, 133                               |

| Označení | Typ                       | Popis   | Předkupní právo ve prospěch | Katastrální území | Č. parcel  |
|----------|---------------------------|---|-----------------------------|-------------------|--|
| PO5      | občanská vybavenost       | plocha pro občanskou vybavenost                                       | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 2253/1, 2253/2, 2253/3   |
| PP1      | veř. prostr. - veř. zeleň | plocha pro veřejnou zeleň u rybníka se stávající požární nádrží       | Město Mníšek pod Brdy       | Stříbrná Lhota    | 389/1, 388   |
| PP2      | veř. prostr. - veř. zeleň | plocha pro veřejnou zeleň - lesopark                                  | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 1423, 1480   |
| WT1      | technická infrastruktura  | plocha pro rozšíření ČOV  | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 1965/10, 2071/3, 2072/1, 2074/2, 2074/17, 2075/1, 2075/2, 2075/4, 2075/5, 2076/1, 2076/3, 2076/7, 2115/1, 2143/1, 2146/4, 2146/7, 2162/1, 2162/4, 2162/5, 2162/9   |
| WD1      | dopravní infrastruktura   | plocha pro rozšíření nevyhovující silnice - napravení dopravní závady | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 2811/1, 2811/24, 2811/25   |
| WD2      | dopravní infrastruktura   | plocha pro rozšíření nevyhovující silnice - napravení dopravní závady | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 2736/1, 2736/2, 2736/3, 2737/1   |
|          |                           |   |                             | Rymáně            | 411/6, 411/11  |
| WD3      | dopravní infrastruktura   | plocha pro komunikaci - propojení ulic Pražská a Řevnická             | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 1312/3, 1316/1, 1316/11, 1316/12   |
| WD4      | dopravní infrastruktura   | plocha pro kruhový objezd   | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 1299/2, 2890/28  |
| WD5      | dopravní infrastruktura   | plocha pro páteřní komunikace v rozsáhlejší rozvojové ploše           | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 1958/4, st. 1959/63, st. 1959/62, st. 2991, st. 2992, st. 2993, st. 2994, st. 2995, st. 2996, st. 3050, st. 3051, st. 3052, st. 3053, st. 3054, st. 3055, st. 3056, st. 3057, st. 3058, st. 3059, st. 3060, st. 3061, st. 3062, st. 3063, st. 3064, st. 3065 |
| WD6      | dopravní infrastruktura   | plocha pro komunikaci v komplikovaně přístupné ploše                  | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 128/1, 133, 136, 135/1, 187/2, 187/3, 188, 1320/2  |
| WD7      | dopravní infrastruktura   | plocha pro komunikaci - propojení slepých ulic                        | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 1480   |
| WD8      | dopravní infrastruktura   | plocha pro rozšíření komunikace - napravení dopravní závady           | Město Mníšek pod Brdy       | Rymaně            | 411/6, 568/2, 564/15, 564/12, 564/13, 564/14, 564/16   |

| Označení | Typ                     | Popis  | Předkupní právo ve prospěch | Katastrální území | Č. parcel  |
|----------|-------------------------|--|-----------------------------|-------------------|--|
| WD9      | dopravní infrastruktura | plocha pro komunikaci v komplikovaně přístupné ploše                               | Město Mníšek pod Brdy       | Rymaně            | 570/1, 570/4, 570/7, 570/8, 571/8  |
| WD10     | dopravní infrastruktura | rozšíření ulice - napravení dopravní závady  | Město Mníšek pod Brdy       | Rymaně            | 411/6  |
| WD12     | dopravní infrastruktura | nová komunikace - propojení podél trať   | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 2922/1, 2922/4, 2922/5, 2362/2, 2363/1, 2363/4, 2363/6, 2363/10  |
| WD13     | dopravní infrastruktura | rozšíření ulice pro chodník a cyklostezku z nádraží                                | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 2348/9, 2352, 2518/2, 2707/25, 2707/26, 2708/1, 2711/1, 2711/35, 2711/38, 2711/39, 2711/41, 2713/28, 2713/30, 2713/31, 2713/32 |
| WD15     | dopravní infrastruktura | plocha pro komunikaci - propojení kvůli nové zástavbě                              | Město Mníšek pod Brdy       | Mníšek pod Brdy   | 609/8, 609/14, 609/16, 2764/1, 2764/3, 609/5, 609/10, 2761, 2770/3, 2770/5   |
| WD16     | dopravní infrastruktura | plocha pro komunikaci – napojení komplikovaně přístupné plochy spodní části Rymaně | Město Mníšek pod Brdy       | Rymaně            | 70, 573/1, 573/4, 573/5, 573/8   |

TABULKA 6 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – PŘEDKUPNÍ PRÁVO

## A.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

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

Územní plán stanovuje plochy **územních rezerv R3, R4, R6, R7, R8, R9 a R11.**

### územní rezerva R3

Plocha se stávajícím využitím „NZ - plochy zemědělské“ je vymezena jako rezerva pro výrobu. Plocha bude přístupná ze stávající komunikace. Je žádoucí v předstihu zrealizovat navrženou sousedící ochrannou zeleň

### územní rezerva R4

Plocha se stávajícím využitím „NZ - plochy zemědělské“ je vymezena jako rezerva pro bydlení v rodinných domech. Plocha bude přístupná ze stávajících komunikací. V ploše nebudou slepé komunikace, bude umožněn průjezd plochou ve směru západ-východ po jejím severním okraji.

### územní rezerva R6

Plocha se stávajícím využitím „NZ – plochy zemědělské“ je vymezena jako rezerva pro výrobu.

#### **územní rezerva R7**

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

#### **územní rezervy R8 a R9**

Plochy se stávajícím využitím „NZ - plochy zemědělské“ jsou vymezeny jako rezerva pro bydlení se související dopravní infrastrukturou a veřejnými prostranstvími.

#### **územní rezerva R11**

Plocha se stávajícím využitím „ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená“ je vymezena jako rezerva pro bydlení v rodinných domech. Plocha bude přístupná ze stávajících komunikací.

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

Nejsou navrženy žádné plochy s podmínkou dohody o parcelaci.

### **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**

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

### **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**

Jsou navrženy dvě plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Jedná se o plochy označené Štítek (X6) a Kytínská (Z46). Bude jednat o regulační plány na žádost – u nichž je rovněž stanoven požadavek na plánovací smlouvu.

#### **A.13.1. Zadání regulačního plánu Štítek (X6)**

##### **Vymezení řešeného území**

Území vymezené pro regulační plán je označeno v grafické části územního plánu jako návrhové plochy z29, Z114, Z115 a Z116. Jedná se o pozemky parc. č. 1949/2, 1949/3, 1949/4, 1949/6, 1949/10, 1949/33, 1949/51, 1949/57, 1949/58, 1949/59, 1949/60, 1949/63, 1949/64, 1949/65, 1949/66, 1949/67, 1949/68, 1949/69, 1949/71, 1949/72, 1949/73, 1949/74, 1949/75, 1949/76, a část pozemků parc. č. 1673/4, 1679/2 a 1949/37 v k. ú. Mníšek pod Brdy. Vymezené území má velikost 3,72 ha. Ze severu je území vymezeno stávající zelení (plochy smíšené nezastavěného území, plochy přírodní), ze severovýchodu a západu pozemky stávající rekreační zástavby a z jihu zemědělskou plochou. Plocha je vymezená pod označením X6.

##### **Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Jedná se o plochu pouze z části v zastavěném území (zahrady), v severní části je rozptýlená zeleň, zatímco největší část plochy (střední a jižní) je součástí zemědělského půdního fondu. Převážná část plochy bude určena k bydlení v rodinných domech, pouze plocha na severozápadě bude navržena pro občanské vybavení komerčního typu. Návrh vymezení pozemků v jižní části bude respektovat provedenou parcelaci. Pro připojení dalších pozemků

ve střední a severní části je nutné zajistit účelné propojení na stávající cestu (ul. Ve Štítku) s předpokládaným rozšířením uličního prostoru na normovou šířku.

### **Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem. Prostorové uspořádání bude vhodně reagovat na stávající přírodní hodnoty a charakterem zástavby respektovat atraktivní exponovanou polohu na jihu vymezené plochy (urbanizovaný okraj nové zástavby viditelný z dálkových pohledů by měl být řešen kultivovaně pomocí vysoké zeleně v rámci parcel RD a vytvořit přirozený přechod sídlo – volná krajina. Podmínky prostorového uspořádání je možné v regulačním plánu zpřesnit. Regulační plán stanoví s ohledem na exponovanou polohu nepřekročitelnou stavební čáru ve směru od hranice zastavitelné plochy s nezastavěným územím.

Návrh regulačního plánu bude obsahovat soubor regulativů způsobu využití a prostorového uspořádání území, vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

### **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Bude dbáno na zachování přírodních hodnot území (plocha přírodní severně od řešeného území) a respektování okraje zastavitelné plochy na jihu.

### **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

**Veřejné prostranství, zeleň.** S ohledem k rozsahu plochy (nad 2 ha) bude navržena plocha pro veřejné prostranství – v rámci plochy nebo v jejím bezprostředním sousedství. Formou doporučení bude uvedeno, aby v obytných zahradách byly využívány místně obvyklé druhy dřevin, bez výrazných barevných kultivarů.

**Občanská vybavenost.** V části řešeného území (dle vymezení v územním plánu) je možné navrhnout plochu pro komerční občanskou vybavenost.

**Doprava.** Bude navržena obsluha všech pozemků. Komunikace budou splňovat šířkové parametry odpovídající příslušné ČSN pro komunikace funkční skupiny C. Bude zajištěno komunikační propojení ul. Ve Štítku a navrhované komunikace v jižní části plochy (vymezené v KN – poz. p. č. 1949/37). Hlavní směr obsluhy lokality bude od východu (k silnici II/116), ul. Ve Štítku západním směrem (k ul. Řevnické) bude uvažována jako pěší a cyklostezka s umožněným průjezdem pro vozidla IZS a svozu TKO (regulační plán tento režim vč. šířkových parametrů zohlední). Parkování bude zajištěno na vlastních pozemcích rodinných domů a rekreačních staveb.

**Technická infrastruktura.** Dle závazného požadavku dotčeného orgánu budou nové stavby bydlení napojeny na splaškovou kanalizační síť, jejíž návrh bude součástí řešení. Hlavní kanalizační řad z lokality bude umístěn v souběhu s ul. Ve Štítku. Nové stavby budou navrženy k napojení na další dostupnou technickou infrastrukturu (vodovod, elektro, spoje) v souladu s koncepcí dle územního plánu.

### **Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

Nejsou požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb.

### **Požadavky na asanace**

Nestanovují se.

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

Plochou prochází pásmo hygienické ochrany vodních zdrojů stupně IIb, v části IIa, dále slaboproudé vedení. Ochranná pásma je nutné respektovat

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

### **Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

**Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Nepožaduje se posuzování vlivů záměru na životní prostředí ani na evropsky významnou lokalitu.

### **Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

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

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

Regulační plán na žádost bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy.

Výkres širších vztahů a výkres veřejně prospěšných staveb bude zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1 000, případně 1:500.

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a ve 4 provedeních datových (grafická část vektorově) na datovém nosiči.

## **A.13.2. Zadání regulačního plánu Kytínská (Z46)**

### **Vymezení řešeného území**

Území vymezené pro regulační plán je v grafické části územního plánu označeno jako návrhová plocha Z46. Jedná se o pozemky parc. č. 1015/1, 1015/4, 1015/5, 1015/7, 1015/12, 1015/12 v k. ú. Mníšek pod Brdy. Vymezené území má velikost 4,21 ha. Ze západu je území vymezeno lesem, ze severu stávající rodinnou zástavbou, jižní a východní okraj tvoří komunikace III. třídy – ulice Kytínská. Plocha je vymezená pod označením Z46.

### **Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Jedná se o plochu v zastavěném území, v současné době zemědělsky nevyužívanou. Severní a jižní části plochy budou určeny k zastavění rodinnou zástavbou (BI – bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské), střední část území bude vymezena pro sportovně rekreační využití (OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení). Ostatní plochy budou v kategoriích DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční a NS – smíšené nezastavěné území. Regulační plán prověří umístění rodinných domů a trasování komunikací v plochách „BI“. V plochách „OS“ bude umístěno sportoviště (hřiště, kryté sportoviště apod.) včetně potřebného technického a dopravního zázemí (zejm. parkování). Regulační plán dále prověří dopravní napojení plochy (s přihlédnutím ke stávajícím křižovatkám na silnici Kytínská) a napojení na sítě technické infrastruktury. Určené je dopravní napojení při severním okraji plochy, v rámci kterého bude vymezen pás izolační zeleně o šíři 2 m směrem k pozemku parc. č. 467 v k. ú. Mníšek pod Brdy.

### **Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem. Podmínky prostorového uspořádání je možné v regulačním plánu zpřesnit.

V regulačním plánu bude definována podmínka realizace plochy: rozšíření ulice Kytínská min. o 5 m (tedy min. na 14 m). Toto rozšíření bude využito na chodník s cyklostezkou a doprovodnou zeleň. Plochou budou umožněny dva průchody minimálně pro pěší ve směru západ-východ (kromě současného již vymezeného).

Dále bude zachován odstup od lesa pro stavby v šíři min. 20m (plocha "NS"). Část této plochy bezprostředně přiléhající k lesu v šíři min. 7 m bude navržena k ponechání jako zelený (travnatý) pás, dále koridor v šíři 8 m pro účelovou komunikaci, sloužící i pro obsluhu lesa. Další navazující část nezastavitelného pásu v min. šířce 5 m je možné zahrnout do soukromé zeleně; podmínkou je pouze lehké drátěné oplocení a vyloučení jakýchkoliv staveb a užití vhodných (místních) druhů dřevin. Upřesnění podmínek a jejich zapracování do regulačního plánu bylo v rámci projednání ÚP konzultováno s dotčeným orgánem SSL. Rozvržení bude vycházet z podkladové studie (odsouhlasené DO - SSL) obsažené v textové části odůvodnění územním plánem (kap. C.10.6) s tím, že odstup staveb od okraje lesa byl upřesněn stanoviskem DO z 28.5.2019, stanovuje se na 20 m.

Návrh regulačního plánu bude obsahovat soubor regulativů způsobu využití a prostorového uspořádání území, vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

### **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Je nutné respektovat ochranné pásmo lesa (resp. odstup staveb od okraje lesa stanovený dotčeným orgánem v rámci územního plánu).

### **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

**Veřejné prostranství, zeleň.** Bude navržena plocha pro veřejné prostranství uprostřed lokality – plocha OS, viz předchozí kapitoly.

**Občanská vybavenost.** Není předmětem řešení; doplňkově lze občanské vybavení umístit v rámci obytné zástavby v souladu s regulativy územního plánu pro příslušné plochy RZV. V části plochy zařazené do BI2 se v rámci přípustného využití umožňuje pouze občanské vybavení – veřejná infrastruktura nekomerčního typu a lokálního významu, např. mateřská škola s kapacitou do 40 dětí (vybavenost komerčního typu se v souladu s podmínkami převodu pozemku nepřipouští).

**Doprava.** Bude navržena obsluha všech pozemků. Komunikace budou splňovat šířkové parametry odpovídající příslušné ČSN pro komunikace funkční skupiny C. Návrh bude vycházet z podkladové studie v územním plánu. Parkování bude zajištěno na vlastních pozemcích rodinných domů.

**Technická infrastruktura.** Budou respektovány stávající sítě technické infrastruktury podél silnice Kytínská (vodovod, kanalizace, podzemní el. vedení) a stávající nadzemní el. vedení (pod kterým bude trasována jedna z příjezdových komunikací). Nové stavby budou navrženy k napojení na dostupnou technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod, elektro, spoje) v souladu s koncepcí dle územního plánu. Napojení na splaškovou kanalizaci je závaznou podmínkou dotčeného orgánu stanovenou pro stavby pro bydlení.

### **Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

Nejsou požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb.

### **Požadavky na asanace**

Nestanovují se.

### **Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Okrajem plochy (podél Kytínské ul.) prochází plynovod, kanalizační stoka, vodovodní řad a slaboproudé vedení. Severní hranice ř. ú. je dotčena trasou VN 22 kV, na jejímž konci (při Kytínské ul.) je elektrická stanice. Druhá el. stanice je na jižním okraji plochy (rovněž při Kytínské ul.). Tyto inženýrské sítě a jejich ochranná pásma je nutné respektovat, v případě přeložky bude jejich trasování řešeno přednostně v rámci této plochy.

Území je limitováno poddolovaným územím zasahujícím do západní části plochy a pásmem 50 m od okraje lesa (viz předchozí kapitoly).

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

### **Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

### **Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Nepožaduje se posuzování vlivů záměru na životní prostředí ani na evropsky významnou lokalitu.

### **Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

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

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

Regulační plán na žádost bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy.

Výkres širších vztahů a výkres veřejně prospěšných staveb bude zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1 000, případně 1:500.

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a ve 4 provedeních datových (grafická část vektorově) na datovém nosiči.

## **A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Stanovuje se následující etapizace:

- 1) V ploše Z90 bude zástavba realizována směrem od silnice II/116.
- 2) Pro plochu Z122 platí, že nejprve bude využita etapa A1 (plochy Z57 a Z58), tedy dojde k realizaci (kolaudaci) staveb alespoň z 60% plochy, teprve poté je možné povolování staveb etapy A2 (plocha Z122).

Etapizace ploch Z90 a Z122 jsou na sobě nezávislé.

## **A.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Jsou stanoveny následující plochy, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace hlavních staveb určených pro bydlení a všechny druhy občanského vybavení jen autorizovaný architekt:

- plocha OV1 (Barokní areál Skalka),
- plocha PV1 a OV2 (předzámčí),
- nemovitě kulturní památky (vyznačené mj. v koordinačním výkresu),
- stavby vyznačené jako architektonické hodnoty (v koordinačním výkresu),
- plocha P05,
- plocha P06,
- část plochy Z30, kde je využití OV,
- stavby v rozvojových plochách v městské památkové zóně Mníšek pod Brdy,
- plochy spadající do „systému veřejných prostranství“ – týká se urbanistických (koncepčních) řešení veřejných prostranství, nikoli např. projektu technické infrastruktury.

## **A.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu má 62 stran formátu A4, grafická část obsahuje 3 výkresy formátu A0, 1 výkres formátu B0 a 1 výkres formátu 42 x 141 cm.

## B Grafická část územního plánu

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

- 01 – Základní členění území,
- 02a – Hlavní výkres – Urbanistická koncepce,
- 02b – Hlavní výkres – Urbanistická koncepce,
- 03 – Hlavní výkres – Prostorová regulace,
- 04 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace,
- 05 – Výkres etapizace,
- 06a – Koordinační výkres,
- 06b – Koordinační výkres.