

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

Textová část - Odůvodnění

Ing. arch. Milan Salaba

a

ARCHUM architekti, s.r.o.

květen 2026

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

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

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

ve spolupráci s **ARCHUM architekti s.r.o.**
Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2

Řešitelský tým

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

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

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

C	Odůvodnění změny územního plánu.....	5
C.1.	Postup při pořízení změny územního plánu Mníšek pod Brdy.....	5
C.2.	Soulad návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje, Územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
C.2.1.	Soulad s politikou územního rozvoje	7
C.2.2.	Soulad s Územním rozvojovým plánem	8
C.2.3.	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
C.3.	Soulad s cíli a úkoly územního plánování	8
C.4.	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	8
C.5.	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	9
C.6.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	13
C.7.	Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.).....	14
C.8.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	14
C.9.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	14
C.10.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce	15
C.10.1.	Vymezení zastavěného území.....	15
C.10.2.	Urbanistické řešení	15
C.11.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	19
C.12.	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	19
C.13.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	22
C.14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	22
C.14.1.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.....	22
C.14.1.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa..	25

C.15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....	25
D Grafická část odůvodnění změny územního plánu	42

C Odůvodnění změny územního plánu

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

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

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

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

- 1) **rozhodlo o pořízení** změny č. 1 územního plánu (ÚP) Mníšek pod Brdy **zkráceným postupem** a o jejím **obsahu** (usnesení č. 20/18/2022). Obsah změny ÚP tvoří přílohu č. 1 usnesení (celkem 26 lokalit). Změna č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy může podle potřeby obsahovat **prvky regulačního plánu** ve smyslu ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona – např. pro regulace týkající se uplatnění zelených střech a fasád;
- 2) **rozhodlo o nezařazení** návrhů na změnu územního plánu, uvedených v příloze č. 2 usnesení (celkem 6 lokalit) do obsahu změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy;
- 3) **rozhodlo** o tom, že **pořizovatelem** změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy bude dle § 6 odst. 2 stavebního zákona Městský úřad Mníšek pod Brdy, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 odst. 1 stavebního zákona prostřednictvím fyzické osoby s příslušným oprávněním;
- 4) **rozhodlo** o tom, že **náklady** na zpracování změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy včetně vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území budou hrazeny z rozpočtu města;
- 5) **pověřilo** starostku města výběrem a uzavřením příslušné smlouvy s kvalifikovaným **zpracovatelem** změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy a s **kvalifikovanou osobou pořizovatele** této změny ÚP.

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

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

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

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

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

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

Pořizování změny č. 1A pokračovalo fází opakovaného veřejného projednání a následným návrhem vypořádání připomínek a námitek z obou fází veřejného projednání. Změna č. 1A byla zastupitelstvem města vydána na veřejném jednání dne 13.12.2023 (usnesení č. 28/7/2023) a nabyla účinnosti dne 9.2.2024.

Na základě žádosti podané dne 26.2.2024 vydal Krajský úřad Středočeského kraje dne 11.3.2024 stanovisko (č.j. 035672/2024/KUSK) dle § 55b odst. 4 stavebního zákona k návrhu změny 1B, ve kterém konstatoval, že jako nadřízený orgán územního plánování neshledal žádné rozpory z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a koordinace širších vztahů v území.

Z důvodu potřebného času k vytvoření podkladů investora nezbytných pro případné převedení územní rezervy R7 do zastavitelné plochy bylo rozhodnuto o převedení této lokality do Změny č. 1B-2, všechny ostatní lokality dílčích změn mohly být „dopořízeny“ bezodkladně v rámci Změny č. 1B-1. Proto byla Změna č. 1B rozdělena na Změnu č. 1B-1 a Změnu č. 1B-2, a sice usnesením zastupitelstva města ze dne 11.12.2024 (usnesení č. 31/11/2024).

Vzhledem k tomu, že na základě výsledků veřejného projednání dochází v rozsahu lokalit pro Změnu č. 1B-1 k podstatným úpravám návrhu, vyžaduje tato změna opakované veřejné projednání. K pracovní úpravě a souvisejícímu doplnění obsahu změny si proto pořizovatel dopisem ze dne 21.5.2025 vyžádal stanovisko orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 2 stavebního zákona. Krajský úřad dopisem č. j. 074432/2025/KUSK ze dne 17.6.2025 sdělil, že k těmto úpravám nevyžaduje doplnění dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 21.1.2026 konání opakovaného veřejného projednání, jehož předmětem byly úpravy návrhu změny č. 1B-1 uskutečněné na základě výsledků prvního veřejného projednání z 09/2022. Opakované veřejné projednání se konalo dne 24.2.2026 od 17:30 v Pavilonu Základní školy, Komenského 420, 252 10 Mníšek pod Brdy.

Po uplynutí lhůty k podávání stanovisek, připomínek a námitek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek z obou fází veřejného projednání obsahu změny č. 1B-1. Dopisem ze dne 13.4.2026 vyzval pořizovatel dotčené orgány a nadřízený orgán územního plánování k uplatnění jejich stanovisek k tomuto návrhu (dle § 55b odst. 7 stavebního zákona). Obdržená stanoviska k tomuto návrhu byla souhlasná.

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

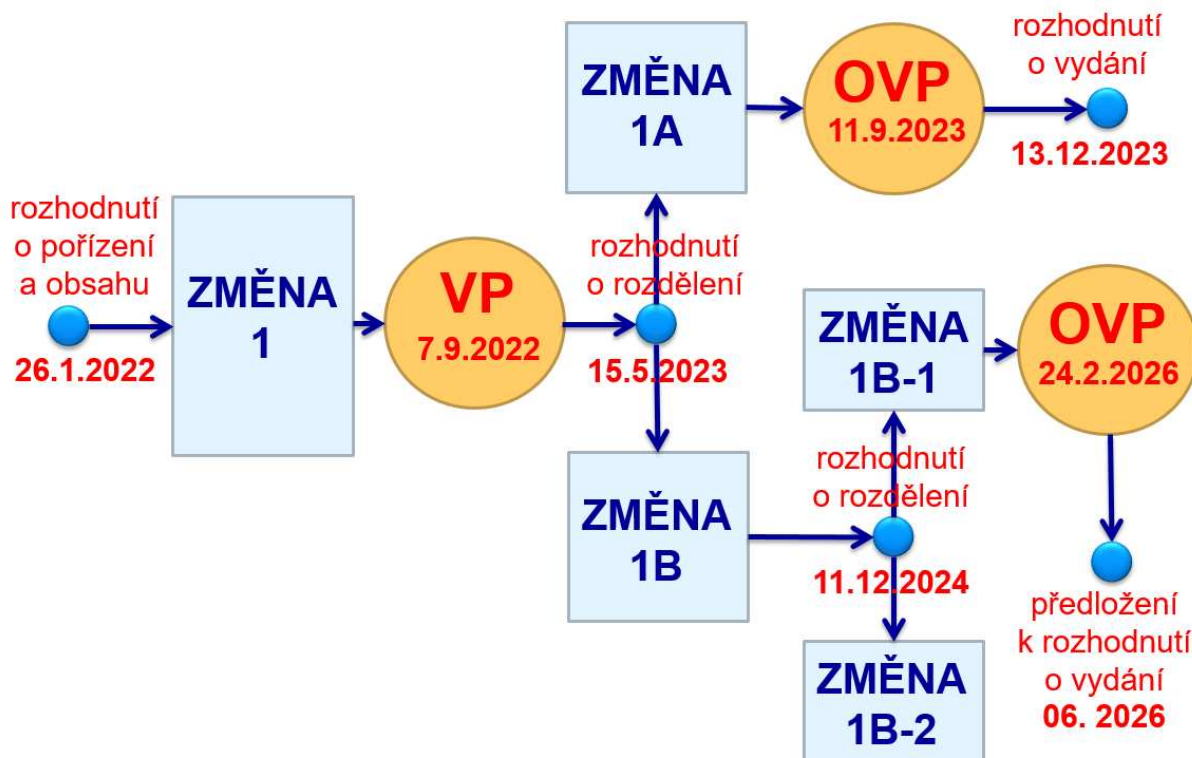


SCHÉMA POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 1 ÚP VČETNĚ JEJÍHO DĚLENÍ – k okamžiku předložení návrhu Změny č. 1B-1 zastupitelstvu města k rozhodnutí o vydání:

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

C.2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje

Návrh změny je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 a změn č. 9 a 8. Úplné znění po změně č. 8 je závazné od 1.10.2025.

Řešené území je dle PÚR zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. Řešeného území se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

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

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

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

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

C.2.2. Soulad s Územním rozvojovým plánem

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

C.2.3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

ZÚR Středočeského kraje

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

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

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

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

Na území obce zasahuje regionální biokoridor 1207 Malá Svatá Hora – V Desinách. Změnou č. 1B-1 je do územního plánu převzata drobná změna trasy tohoto biokoridoru navržená v Zásadách územního rozvoje SK. Nadregionální biokoridor NK 62 byl v původním územním plánu zpřesněn tak, že do řešeného území nezasahuje (v ZÚR je vymezen velmi okrajově).

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

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

C.3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

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

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

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

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

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

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

Změna územního plánu není vypracována ve variantním řešení.

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

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

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

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

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

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů v rámci veřejného i opakovaného veřejného projednání je uvedeno v následujících tabulkách. Stanoviskům uplatněným ve veřejném projednání bylo vyhověno, stanoviska v opakovaném veřejném projednání jsou souhlasná.

Č.	Název DO/organizace	Požadavek	Vyhodnocení
1	Ministerstvo dopravy	Souhlasí z hlediska letecké, vodní, drážní dopravy. 1) Nesouhlasíme s rozsahem vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro mimoúrovňovou křižovatku (dále jen „MÚK“) Řitka. V textové části územního plánu je na str. 29 uvedeno: „požadavkem ŘSD je vymezení koridoru pro modernizaci D4 ve vzdálenosti 25 m vně od osy přilehlého jízdniho pásu po obou stranách dálnice a v místě křižovatky a přeložky komunikace III/0042 ve vzdálenosti 20 m vně od hranice tělesa větve křižovatky včetně přípojovacích, odbočovacích pruhů a kolektoru, včetně stanovení podmínek pro tento koridor“. Požadavek ŘSD ČR byl akceptován pouze částečně. Požadovaný rozsah koridoru ve vzdálenosti 20 m vně od hranice tělesa větve křižovatky včetně přípojovacích, odbočovacích pruhů a kolektoru nebyl akceptován.	Bez požadavku na řešení. Viz stanovisko ŘSD, bod 1)

		<p>2) Nesouhlasíme s rozsahem vymezení plochy Z121 – DS2 (dočasně přípustná komerce v ploše komunikace Z31) s podmínkou úplného odstranění staveb v případě realizace dopravního záměru. Na základě výsledků výše uvedené studie z roku 2017 byla v úseku km 16,45 – km 20,65 ve směru Strakonice – Praha navržena úprava příčného sklonu vozovky, která se bude provádět i mimo pozemky současného trvalého záboru. V souvislosti s touto úpravou může dojít i k úpravě křižovatkových větví dotčené MÚK.</p> <p>Dále upozorňujeme na skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu dálnice D4. Existence silničního ochranného pásma dálnice vyplývá z § 30 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění. Umisťovat a provádět stavby, které vyžadují povolení, souhlas nebo ohlášení stavebnímu úřadu, lze jen se souhlasem silničního správního úřadu, jímž je v tomto případě Ministerstvo dopravy (viz § 32 a dále § 40 zákona o pozemních komunikacích).</p> <p>Z hlediska zabezpečení řádného provozu dálnice a zejména z důvodu bezpečnosti přistoupilo Ministerstvo dopravy k požadavku doplnit do územních plánů limity ohledně silničního ochranného pásma dálnice. Jedná se o podmínky, které vycházejí z ustálené rozhodovací praxe Ministerstva dopravy jakožto příslušného silničního správního úřadu (viz výše).</p> <p>Do 50 m od osy přilehlého jízdniho pásu dálnice nepovoluje stavby trvalého charakteru. Výjimku lze udělit pouze v případě, že se jedná o terénní úpravy nebo o stavby pozemních komunikací, zpevněných ploch a technické infrastruktury, a to do vzdálenosti nejblíže 25 m od osy přilehlého jízdniho pásu dálnice.</p>	Viz stanovisko ŘSD, bod 3)
		<p>3) Souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 Mníšek pod Brdy za následujících podmínek: U plochy NS1 – nahrazující plochu RN (rekreace na plochách přírodního charakteru) a K30 – ZO – ochranná zeleň, údolní niva (původně část plochy Z34) požadujeme do stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití doplnit „možnost umístění stavby dopravní infrastruktury související s dálnicí D4“. Na základě výsledků výše uvedené studie z roku 2017 byly pro MÚK Mníšek pod Brdy (exit 18) navrženy, vzhledem k nenormovým parametrům, úpravy poloměrů ramp. Jelikož obě lokality NS1 a K30 přiléhají k prověřovaným rampám MÚK Mníšek pod Brdy, je zásah v rámci stavebních úprav křižovatkových ramp do těchto ploch pravděpodobný, proto je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.</p>	Viz stanovisko ŘSD, bod 2)
3	Ministerstvo životního prostředí	<p>V území města Mníšek pod Brdy se ve smyslu výše uvedených přepisů vyskytují poddolovaná území – viz https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/, z nichž se některá dotýkají návrhů změny na jihozápadě a severozápadě území obce (např. Z119). V těchto případech je stavební záměr podmíněn zpracováním odborného báňského posudku a postupu podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“. Proti návrhu změny č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy, předloženému pro veřejné projednání, nemáme žádné zásadní námitky.</p>	Podmínka zpracování odborného báňského posudku a postupu podle ČSN 73 00 39 je doplněna pro plochy Z119 a Z122.

7	Ředitelství silnic a dálnic	<p>1) Nesouhlasíme s rozsahem vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro MÚK Řitka a požadujeme jej vymežit v rozsahu dle požadavků ŘSD ČR uvedených v odůvodnění textové části předloženého návrhu Zm. č.1 ÚP (viz níže). Odůvodnění: V textové části odůvodnění je na str. 29 uvedeno: „požadavkem ŘSD je vymezení koridoru pro modernizaci D4 ve vzdálenosti 25 m vně od osy přilehlého jízdniho pásu po obou stranách dálnice a v místě křižovatky a přeložky komunikace III/0042 ve vzdálenosti 20 m vně od hranice tělesa větve křižovatky včetně připojovacích, odbočovacích pruhů a kolektoru, včetně stanovení podmínek pro tento koridor“. Požadavek ŘSD ČR byl akceptován pouze částečně. Požadovaný rozsah koridoru ve vzdálenosti 20 m vně od hranice tělesa větve křižovatky včetně připojovacích, odbočovacích pruhů a kolektoru nebyl akceptován.</p> <p>Doplnění na základě výsledků jednání dne 6. 5. 2024: 1) Koridor pro modernizaci dálnice D4 bude vymezen v rozsahu 20 m od tělesa (pozemku) dálnice na obě strany (včetně násypů, zářezů a větví mimoúrovňových křižovatek), pouze v místech souvislé zástavby nebo nově umístěných staveb (např. prodejna Lidl) může být koridor lokálně užší. V místě MÚK Řitka (na území města Mníšek p. B.) bude respektováno řešení dle aktuální předané studie, tj. včetně částečné přeložky silnice do Líšnice.</p> <p>3) K záměru ŘSD na umístění areálu SSÚD v ploše mezi bývalými areály Kovohutí a ÚVR byla jako podklad předána městu a zpracovateli aktuální studie tohoto záměru. Vzhledem k tomu, že aktuální poloha areálu SSÚD zasahuje v rámci zastavitelné plochy Z90 též do plochy VS (nikoli pouze VS1, kde se s využitím pro areál SSÚD v regulativech využitelnosti výslovně počítá), bylo dohodnuto, že jako plocha VS1 (s využitelností pro daný areál) bude změnou č. 1B vymezena celá plocha Z90.</p>	<p>Koridor pro modernizaci dálnice D4 je vymezen v rozsahu 20 m od tělesa (pozemku) dálnice na obě strany, pouze v místech souvislé zástavby nebo nově umístěných staveb je koridor lokálně užší. V místě MÚK Řitka (na území města Mníšek p. B.) je respektováno řešení dle aktuální předané studie, tj. včetně částečné přeložky silnice do Líšnice. Vymezení koridoru v místě této křižovatky bylo s ŘSD písemně konzultováno a odsouhlaseno. Podmínky pro tento koridor byly přeformulovány tak, aby bylo patrné, že využití koridoru je nadřazené plochám s rozdílným způsobem využití. Také byla přidána možnost realizování sjezdů a nájezdů. Plocha VS1, která umožňuje umístění záměru areálu SSÚD je nově vymezena i v jihozápadní části plochy Z90.</p>
		<p>2) Pro plochy NS1 – nahrazující plochu RN (rekreace na plochách přírodního charakteru) a K30 – ZO – ochranná zeleň, údolní niva (původně část plochy Z34) požadujeme do stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zařadit možnost umístit na těchto plochách stavby dopravní infrastruktury související s dálnicí D4.</p> <p>Odůvodnění: Na základě výsledků výše uvedené studie z roku 2017 byly pro MÚK Mníšek pod Brdy (exit 18) navrženy, vzhledem k nenormovým parametrům, úpravy poloměrů ramp. Jelikož obě lokality NS1 a K30 přiléhají k prověřovaným rampám MÚK Mníšek pod Brdy, jeví se možný zásah v rámci stavebních úprav křižovatkových ramp do těchto ploch jako pravděpodobný.</p>	<p>Do podmínek ploch K30 a neoznačené plochy NS1 (v údolí Bojovského potoka) je doplněno, že část těchto ploch přiléhajících k dálnici D4 umožňuje umístění staveb dopravní infrastruktury související s dálnicí D4.</p>

		<p>3) Nesouhlasíme s rozsahem vymezení plochy Z121 – DS2 (dočasně přípustná komerce v ploše komunikace Z31) s podmínkou úplného odstranění staveb v případě realizace dopravního záměru. Požadujeme upravit rozsah plochy tak, aby splňoval podmínky uvedené v odůvodnění této námítky. Odůvodnění: Na základě výsledků výše uvedené studie z roku 2017 byla v úseku km 16,45 – km 20,65 ve směru Strakonice – Praha navržena úprava příčného sklonu vozovky, která se bude pravděpodobně provádět i mimo pozemky současného trvalého záboru. V souvislosti s touto úpravou může dojít i k úpravě křižovatkových větví dotčené MÚK. Dále upozorňujeme na skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu dálnice D4. Dle §32 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, lze v silničních ochranných pásmech provádět stavby a terénní úpravy jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených. Dle §40 téhož zákona je silničním správním úřadem ve věcech dálnice Ministerstvo dopravy.</p> <p>Doplnění na základě výsledků jednání dne 6. 5. 2024: 2) K návrhu na možnost povolení staveb dočasného charakteru v prostoru vymezeném v platném ÚP jako dopravní plocha (mezi pozemkem Lidlu a nájezdovou větví MÚK Mníšek p. B. směr Praha) nemá ŘSD žádné požadavky nad rámec výše uvedeného (tj. nezastavitelnost koridoru 20 m od tělesa dálnice a přípojovací větve). Ačkoli prozatím ŘSD nesleduje a nepřipravuje záměr města, obsažený v platném ÚP, na vytvoření druhého připojení městské komunikační sítě k dálnici D4, vyjadřuje podporu k ponechání možnosti takové připojení v budoucnu vytvořit. Vzhledem ke statusu dálnice upozorňuje současně na nutnost kolektorového uspořádání (je v ÚP sledováno) a na potřebu výjimky z normy pro vzdálenost křižovatek na dálnici (vůči MÚK Řitka). Normová vzdálenost činí 4 km, již současný stav tuto hodnotu nesplňuje (je cca 2,5 km).</p>	<p>Pro přehlednost je plocha Z31 rozdělena na Z31a (západně od D4, ponechána beze změny) a Z31b (východně od D4). Plocha Z31b (taktéž ponechána beze změny) je zmenšena o plochu Z121, ve které jsou provedeny následující úpravy přípustného využití: DS2 – podmíněně přípustné využití – dočasné 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. úplného odstranění staveb při aktuálnosti záměru Z31 (řešení nového napojení města na D4) Plocha umožňující toto využití je mimo koridor pro modernizaci D4. Dále je u plochy Z121 doplněna shodná podmínka jako pro plochu Z31b týkající se zeleně a dále v popisu plochy je provedena následující úprava: „Dopravní infrastruktura pro možnost řešení nového zkapacitnění napojení města na D4“</p>
--	--	--	---

TABULKA 1 VYHODNOCENÍ STANOVISEK VE VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Č.	Název DO/organizace	Požadavek	Vyhodnocení
1	Ministerstvo obrany	Nemá připomínek.	Bez požadavku na řešení.
2	Ministerstvo vnitra	Neuplatňuje námítky ani připomínky.	Bez požadavku na řešení.
3	Krajský úřad Středočeského kraje	Odbor životního prostředí, ochrana ZPF	
		Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z121, Z125, Z122, Z62 při stanovené etapizaci. Souhlasí s vymezením koridoru CNU.D4.	Bez požadavku na řešení.
		dle zákona o OPK, ochraně ovzduší, posuzování vlivů na životní prostředí, o prevenci závažných havárií	
		Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
		Odbor dopravy	
		Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
		Odbor kultury a památkové péče	
Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.		

TABULKA 2 VYHODNOCENÍ STANOVISEK V OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

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

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

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

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

Z119 – Návrh podmínek

- Regulace měřítka jednotlivých staveb z hlediska výškové hladiny i celkové hmoty staveb (ve vztahu k okolní zástavbě – rodinné domy se zahradou), 2NP + P připustit pouze v nejnižších partiích
- Zvýšení podílu zeleně v areálu (větší plocha výsadeb, zelené stavby)

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

Z121 – Návrh podmínek

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

Z122 – Návrh podmínek

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

Další navržená kompenzační opatření

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

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

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

Dne 21.5.2025 byla zaslána žádost o stanovisko Krajskému úřadu Středočeského kraje dle § 53 odst. 2. Krajský úřad ve svém stanovisku ze 17.6.2025 dospěl k závěru, že není třeba doplňovat zpracované Vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na životní prostředí.

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

Vzhledem k výše uvedenému nebyly stanoveny žádné další požadavky.

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

Zastavěné území je účelně využíváno stejně jako zastavitelné plochy. Postupně dochází k zástavbě zejména v plochách pro bydlení ve všech sídlech, v sídle Mníšek pod Brdy došlo též k využití plochy pro občanskou vybavenost i výrobu a v Rymani jsou zastavovány plochy pro bydlení i rekreaci. Zastavěné území bylo o tyto změny aktualizováno. Provedené změny jsou zřejmé jak z textové, tak z grafické části. V textu s vyznačením změn je v „režimu změn“ u dotčených ploch v tabulkách č. 1

a 2 upravena výměra. V grafické části je aktualizace zastavěného území zřejmá zakreslením ploch s rozdílným způsobem využití v časovém horizontu "stav" (BI, BV, RI, OV, DS, ZO, ZS, VS).

Změna vymezuje dvě nové zastavitelné plochy: Z122 a Z62 pro obytnou zástavbu. Důvodem pro jejich vymezení jsou soudní rozsudky, které zrušily v případě plochy Z122 nezastavitelné území a územní rezervu pro obytnou zástavbu, v případě plochy Z62 zastavitelnou plochu kvůli příliš podrobným podmínkám. Změnou 1B-1 je tak vyhověno soudním rozhodnutím a plochy jsou vymezeny jako zastavitelné (s doplňujícími podmínkami). Celková bilance těchto dvou vymezených ploch odpovídá již zastavěným plochám za období od vydané změny č. 1. V platném územním plánu (po změně č. 1) je vymezeno 129,46 ha ploch a celkový součet po aktualizaci zastavěného území a vymezení ploch Z122 a Z62 je 129,59 ha.

C.10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce

C.10.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je změnou aktualizováno o pozemky s nově zrealizovanou zástavbou. Je vymezeno nad katastrální mapou platnou k 23. 5. 2026, jeho hranice je vedena po hranici parcel, v některých případech i po spojnicí lomových bodů. Zastavěné území bylo vymezeno dle metodického pokynu MMR (Ústavu pro územní rozvoj) Vymezení zastavěného území (září 2013) aktualizováno k datu 25. 5. 2026.

C.10.2. Urbanistické řešení

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

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

Změna územního plánu navrhuje následující zastavitelné plochy.

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

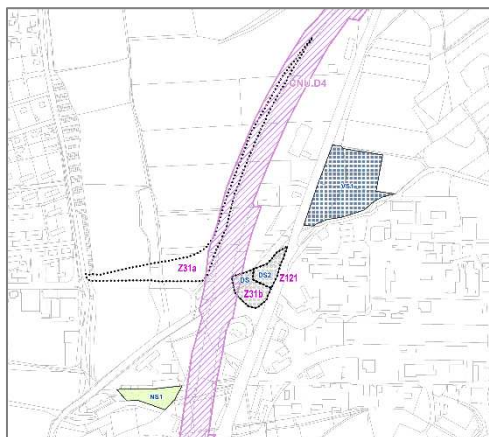
TABULKA 3 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

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

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

TABULKA 2 CELKOVÝ NAVRŽENÝ PŘÍRŮSTEK OBYVATEL

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

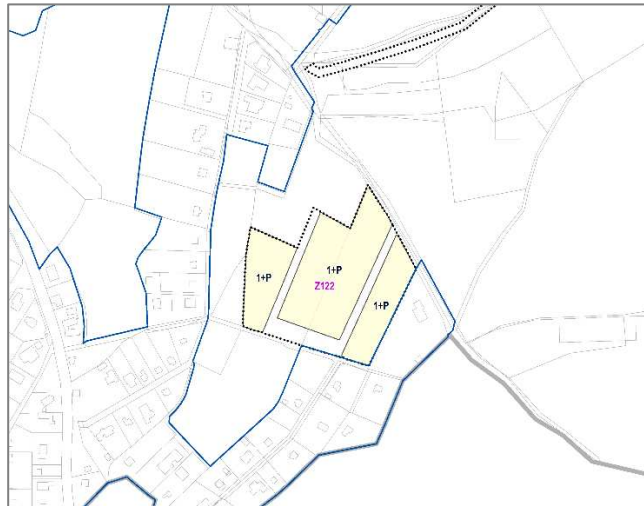
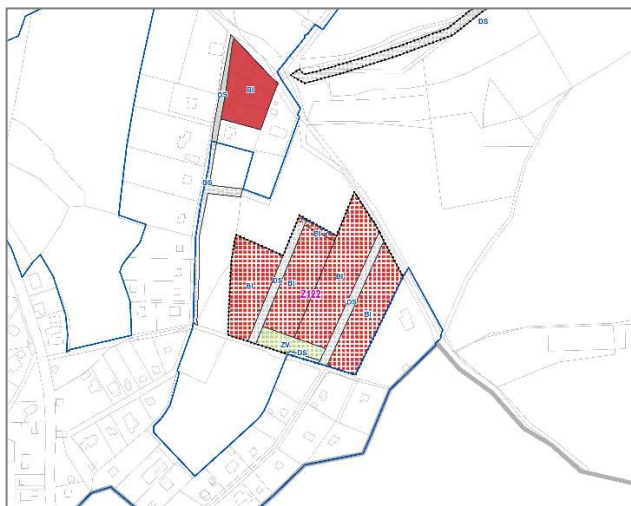


Z121 – podmíněně přípustná komerce v ploše komunikace Z31

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

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

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

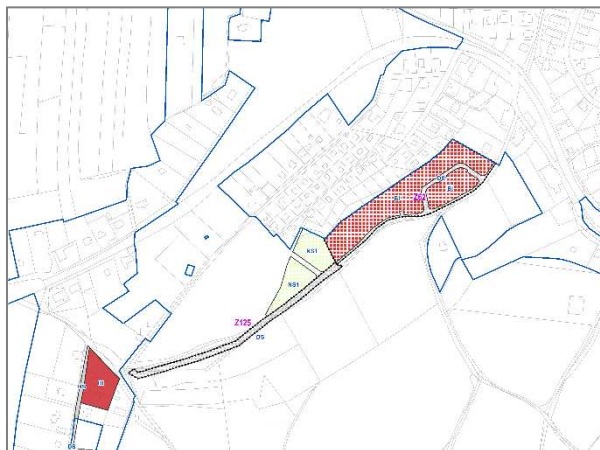


Z122 – nové RD, veřejná zeleň

Původní využití dle územního plánu bylo NZ – plocha zemědělská s překryvnou vrstvou územní rezervy pro obytnou zástavbu (BI). Soud toto využití na základě žaloby vlastníka zrušil a je tedy nutné navrhnout nové využití. Lokalita je tedy změnou územního plánu navržena pro zástavbu rodinnými domy, a to v původním rozsahu dle předchozí ÚPD i se zahrnutím sousedního pozemku. Sousední vlastník sice územní plán v tomto bodě nenapadl, má ale shodné podmínky a je zachován stejný přístup všem. Z důvodu rozsáhlosti plochy, její polohy na okraji zastavěného území i kvůli dalším zastavitelným plochám v platné ÚPD pro stejné využití změna územního plánu stanovuje pro plochu Z122 další podmínky a regulaci. V souladu s původním územním rozhodnutím je lokalita členěna komunikacemi a řeší napojení na sousední pozemky tak, aby vznikla logická dopravní síť. Protože má plocha rozlohu přibližně 2 ha, je vymezeno veřejné prostranství o velikosti 760 m² (dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.), přičemž část plochy pro veřejnou zeleň je dále vymezena na severním okraji jako podmínka ze zpracované SEA (viz dále). Veřejné prostranství je umístěno stejnou velikostí na pozemcích obou vlastníků. Protože už jsou v ploše vymezeny komunikace i veřejné prostranství, není už zde podmínka územní studie, i když má plocha větší rozlohu.

Protože je ale plocha rozsáhlá a na samém okraji urbanizovaného území (navazuje spíše na zastavitelné plochy než souvisle zastavěné území), je stanovena etapizace, která má za cíl zajistit postupnou realizaci výstavby směrem od zastavěného území kompaktního sídla (nikoli osamocených staveb nebo odloučených rekreačních lokalit) do krajiny tak, aby nedocházelo k zastavování odtržených lokalit od centra sídla. Celkově je sídlo Rymaně tvořeno spíše roztroušenou zástavbou původních sídel, vlakovým nádražím a pozdějšími chatovými lokalitami, postupně srůstajícími a tvořícími větší „proluky“. Jedním z principů urbanistické koncepce je v těchto prolukách postupně umožnit zástavbu, nicméně vzhledem k jejich rozsáhlosti je vhodné postup výstavby koordinovat. Nekoordinovanou nahodilou realizací jednotlivých rodinných domů by vzhledem k velikosti a poloze lokality došlo k roztržení zástavby a vytvoření odloučených lokalit od sídla a dále též k nevhodnému využití dopravní a technické infrastruktury. Etapizace má pouze dvě etapy, přičemž druhá etapa (plocha Z122) je vázaná na dokončení staveb ze 60% ve stávajících zastavitelných plochách Z57 a Z58, vymezených v platné ÚPD. V těchto plochách již probíhá výstavba (změnou je aktualizováno zastavěné území). Ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je stanovena i v Politice územního rozvoje České republiky (kap. 2.2 priorita (14) a další). Kvůli vhodnému přechodu do krajiny byl stanoven rozvolněnější typ zástavby s většími parcelami.

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



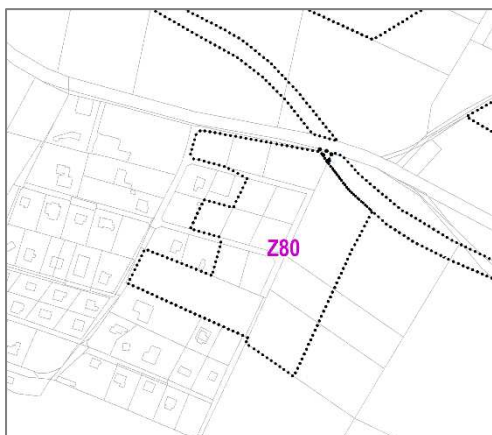
Z62 – nové RD, úprava podmínek dopravního napojení

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

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

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

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



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



Koridor pro modernizaci D4

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

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

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



Regionální biokoridor dle ZÚR

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

Úpravy v textové části

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

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

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

Dále z aktualizace ÚAP vyplynuly následující úpravy:

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

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

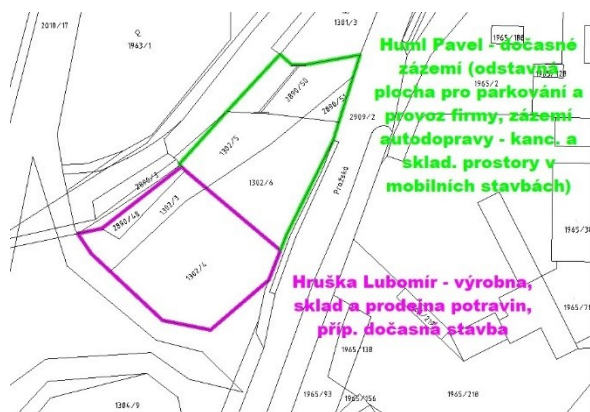
Záměry řešené změnou územního plánu nemají vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

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

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

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

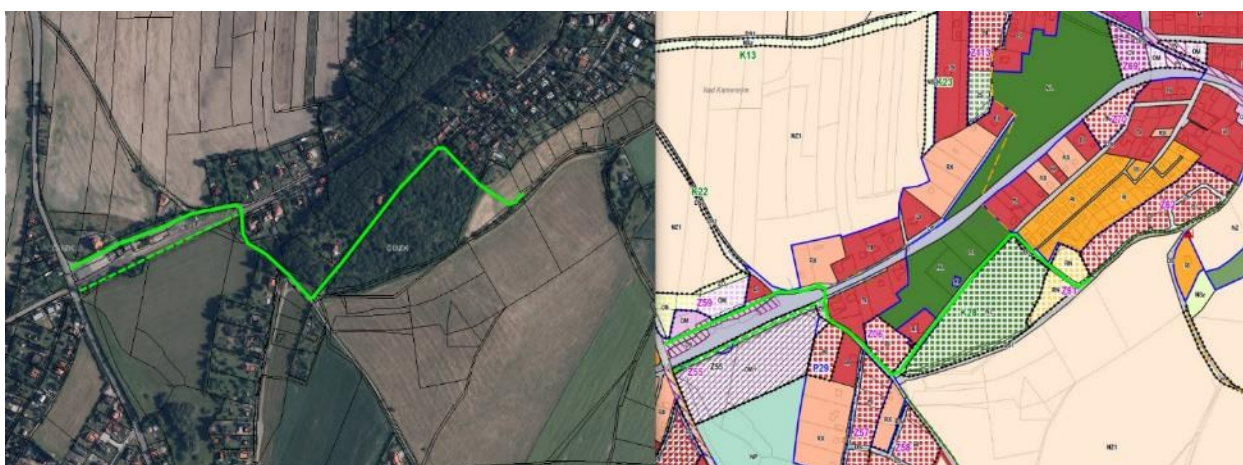
formou doplnění podmíněně přípustného využití do regulativů – do doby přípravy cílového řešení dopravní koncepce.



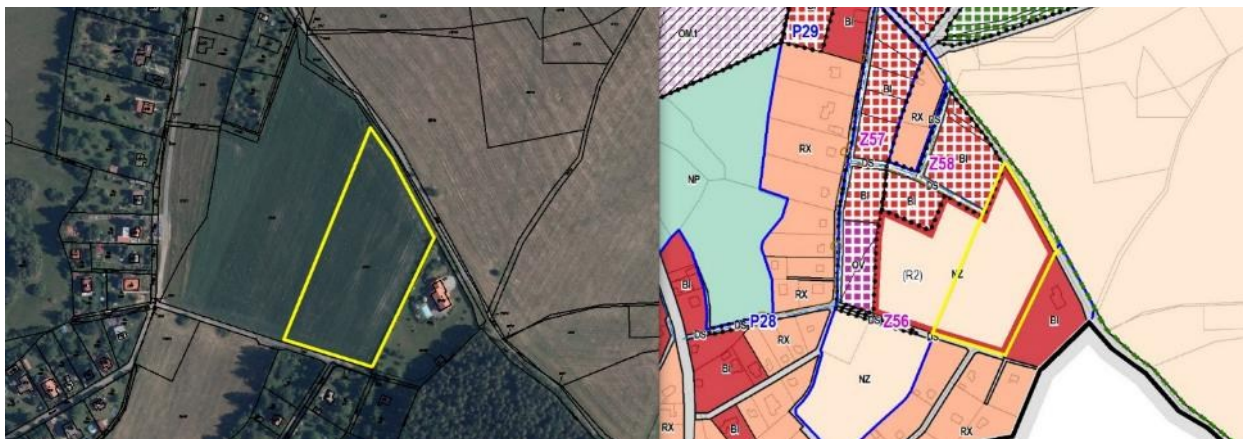
Pozn.: Záměr na sousedních pozemcích 1302/4, 1302/3 a 2890/48 (vše rovněž v k. ú. Mníšek pod Brdy) – fialový obrys – předpokládá jiný způsob využití (výrobná, sklad, prodejna potravin), obtížně řešitelný jako „dočasný“, proto se nedoporučuje – viz vymezení obou ploch na obr. níže.

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

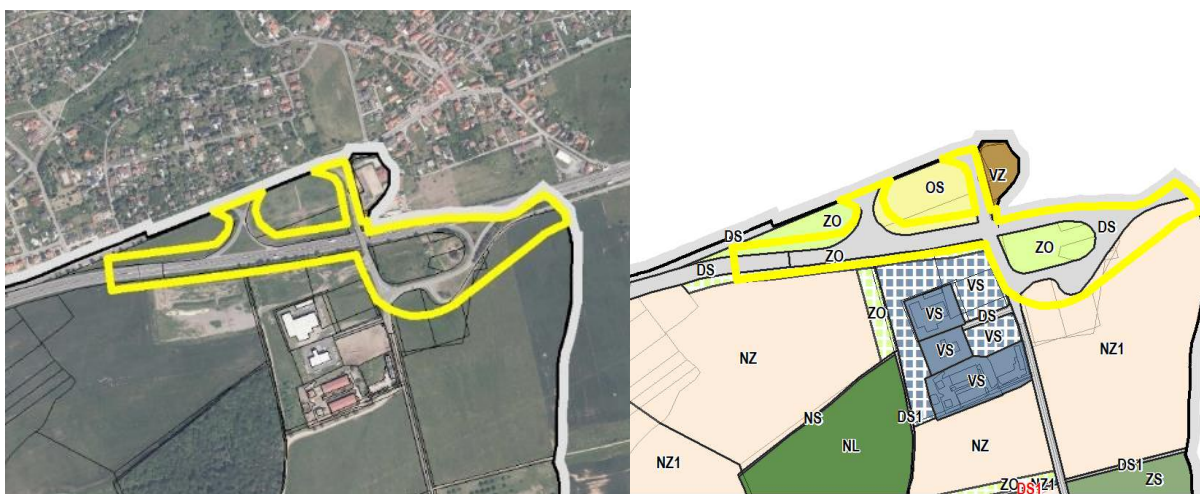
12) Upřesnění podmínek pro zajištění potřebných parametrů komunikací zpřístupňujících a obsluhujících zastavitelné plochy, v návaznosti na výsledky soudního řízení ohledně plochy Z62 v Rymani.



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



18) Požadavek na vymezení koridoru pro modernizaci dálnice D4 včetně vymezení ploch pro přestavbu MÚK Řitka dle technické studie "D4 modernizace, úsek MÚK Zbraslav-jih – MÚK Řitka" (Sagasta s.r.o., 08/2020). Prověřit vymezení pozemků jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit. Tento záměr dne 4. 10. 2021 obdržel stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, ve kterém KÚSK **vyloučil významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a **nepožaduje** zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Mníšek pod Brdy na životní prostředí (tzv. SEA) pro tento záměr.



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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

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

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

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

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

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

Odůvodnění jednotlivých záborů:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Označení plochy, koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Zastavitelné plochy												
Plochy dopravní infrastruktury		0,074	0,000	0,000	0,000	0,074	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z121	DS2*	0,063	0,000	0,000	0,000	0,063	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z125	DS	0,011	0,000	0,000	0,000	0,011	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Plochy bydlení		3,316	0,000	0,000	0,000	1,919	1,397	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z122	BI, DS, ZV	1,919	0,000	0,000	0,000	1,919	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
Z62	BI, DS	1,397	0,000	0,000	0,000	0,000	1,397	0,000	0,000	0,000	0,000	
souhrn		3,390	0,000	0,000	0,000	1,993	1,397	0,000	0,000	0,000	0,000	

TABULKA 5: VYHODNOCENÍ NOVĚ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

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

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF – koridory

Územní plán vymezuje koridor pro umístění záměrů dopravní infrastruktury.

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

Velmi přibližné předpokládané zábory ZPF jsou tedy odhadnuty následovně:

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

Z toho délky koridoru v jednotlivých bonitách jsou přibližně:

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

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

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

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

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

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

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

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

C.15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

P/N	Označení	Podatel	Dotčené pozemky (k. ú.)	Stručné znění námítky	Návrh rozhodnutí	Odůvodnění rozhodnutí o námítce / Odůvodnění vyhodnocení připomínky
-----	----------	---------	-------------------------	-----------------------	------------------	---

Návrh rozhodnutí o **námítkách veřejnosti** uplatněných k návrhu Změny č. 1B-1 ÚP Mníšek pod Brdy ve fázi **VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ** v období **29.7.2022 - 14.9.2022**

Pozn.: O námítkách VP-V-N01 a VP-V-N02 bylo rozhodnuto v rámci řízení o Změně č. 1A.

N	VP-V-N03	Č.D.	spoluvlastník parc. č. 1016/4 (MpB), cítí se dotčena možností zástavby na sousední parc. č. 1016/1 (MpB)	Jako spoluvlastník pozemku č. parc. 1016/4 nesouhlasím se stavbou rodinného domu. Pozemek č. parc. 1016/1 je výše položen a výstavbou bude narušeno soukromí všech vlastníků sousedních parcel. Parcela č. 1016/1 je vedena jako orná půda a současně leží v pásmu ochrany lesa. Žádám o zrušení stavební parcely na pozemku 1016/1. Pozemek č. 1 ať je nadále využíván k zemědělským účelům.	NEROZHODUJE SE, NÁMITKA SE NETÝKÁ PŘEDMĚTU VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ	Námítka se netýká obsahu Změny č. 1 územního plánu, jedná se o nový podnět na zrušení již vymezené zastavitelné plochy Z100. Podatel má možnost podat návrh na pořízení změny ÚP dle příslušných ustanovení stavebního zákona.
---	----------	------	--	---	---	--

N	VP-V-N04	I.J.	vlastník parc. č. 274/2 (R), cítí se dotčena sousední plochou Z122	<p>Nesouhlasí s vymezením rozvojové plochy Z122. Řešení soudem zrušené územní rezervy poz. 274/17 v k. ú. Rymaně - rozsudkem Krajského soudu manželé Koutní). Po zrušení úz. rezervy je nyní tento pozemek v ÚR jako neřešená plocha; změna ÚP navrhne vhodné využití - soud sice neurčuje jaké využití, ale s ohledem k rozsudku půjde o návrh bydlení (rozsah v kontextu okolních ploch, podmínky etapizace, minimální velikost parcel, řešení příjezdu a veřejného prostranství a další náležitosti budou předmětem změny). - Protimluv - "soud sice neurčuje jaké využití, ale s ohledem k rozsudku půjde o návrh bydlení" - správný soud nikde v rozsudku neimplikuje využití plochy, odvolává se toliko na mnoho let starou verzi ÚP, návrh bydlení je opět výmysl Davis, jejíž zbabělost a podlézání developerům ovlivňují dikci ÚP - "návrh bydlení" zakládá v Rymani další patový konflikt, po pozemcích Zálešákové, který se dá stručně shrnout takto: nedostatečné předpoklady infrastruktury území vs. chamtivost developerů, kterým je výsledek zástavby a podmínky pro život stávajících obyvatel zcela lhostejný. V obou případech se jedná o developery! - Důvody jsme shrnuli již v našem dřívějším podání KÚSK, které až na některé body, vyplývající z proběhlé časové osy, neztratilo nic na své vážnosti: a) absence regulačního plánu pro území - Jak z odůvodnění rozhodnutí plyne, stavební úřad upustil od nařízení veřejného projednání záměru, protože pro území je zpracována územně plánovací dokumentace. Jedná se o obecně závaznou vyhlášku města Mníšek pod Brdy č. 58 z roku 1998. Tato vyhláška pak určuje závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území č. 9c, konkrétně v čl. 3 odst. 2, Zóna č.9 - zóny (a, b, c) smíšené zástavby (V Mokřém, Nad Kamenným) s převahou objektů individuální rekreace.</p>	NEVYHOVĚT	Plocha byla v původním ÚPSÚ navržena pro obytnou zástavbu a vlastníkem pozemku byla na základě platné ÚPD zahájena příprava výstavby (vydané ÚR). Soud ve svém rozsudku konstatoval, že vypuštění této zastavitelné plochy bylo diskriminační vzhledem k obdobným plochám, které vypuštěny nebyly, proto se navrácení pro obytnou zástavbu jeví jako logické a správné, splňující též urbanistické zásady. Podmínky dostatečné kapacity sítě TI a odpovídající dopravní napojení musí splňovat všechny plochy navržené územním plánem či změnou ÚP, tato podmínka je stanovena v obecných regulativech pro všechny plochy. Konkrétní řešení bude předmětem plánovacích smluv. Podmínka regulačního plánu byla stanovena pro tuto plochu v ÚPSÚ v roce 1993, tedy před 32 lety. Za tu dobu doznalo územní mnohých změn, dochází k postupnému zastavování území, budování komunikací a sítě TI. Je naprosto legitimní nový územní plán posuzovat s ohledem na současný stav a potřeby území, není nutné donekonečna přebírat regulativy z předchozí ÚPD, zvláště pokud již nejsou aktuální. Změna ÚP pro plochu Z122 podmínku regulačního plánu ani územní studie nestanovuje, protože jsou již navrženy přesné trasy komunikací, je vymezeno veřejné prostranství a je stanovena etapizace. Podmínky pro zástavbu v této ploše jsou tak již dostatečně nadefinovány.
---	----------	------	---	---	-----------	--

- Stavební úřad si pak byl vědom, že pro dané území je potřeba návrh posoudit především ve vztahu s územním plánem obce. V rámci závazné části územního plánu obce (dále jen ÚPO) je rozvoj lokality zóny č. 9 podmíněn zpracováním regulačního plánu hydrologické bilance dešťových vod.

- Stavební úřad pak v odůvodnění konstatuje, že upustil od požadavku zpracovat regulační plán pro dané území proto, že jej nahradila v řízení předložená projektová dokumentace. Pro takový závěr však není opory ani v zákoně, ani v samotném územním plánu obce. Dle mého je povinností stavebního úřadu územní plán obce respektovat a dodržovat, a ne vytvářet vlastní

- Rozhodnutím povolená zástavba o 10ti domech na tak malých pozemcích ve volné krajině je neúnosná a nesouhlasím s ní.

- Starostka Davis ignorovala mojí žádost o opravu cesty, kterou lze vzhledem k jejímu charakteru a zakreslení v mapě považovat za provizorní. Je stále považována za polní cestu. Pokud tedy území není obsluženo kvalitní komunikací, jak může návrh změny jen tak počítat s hustou zástavbou?? Toto je hrubá nekompetentnost navrhovatele změny!

- V souvislosti s výstavbou RD blízko železničního vedení bylo dle plánovací smlouvy prodlouženo vedení tlakové kanalizace. Ale pouze a jedině pro čtyři nové objekty RD! Tato kanalizace již nemá kapacitu pro připojení ani jednoho dalšího RD, natož celé lokality!!

Ad. 3 Nesoulad s právními předpisy

a) zásobování lokality pitnou vodou

- Stavební úřad ve svém rozhodnutí povolil napojení budoucí výstavby v lokalitě na stávající veřejný vodovod. Z odůvodnění je zřejmé, že stavební úřad si je vědom nedostatečné kapacity vodovodu a své rozhodnutí ve věci opřel o předpoklad, že propojení vrtů III a V, tento problém vyřeší.

Podmínky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu budou řešeny v době přípravy lokality k zástavbě formou plánovací smlouvy, v závislosti na dosaženém stavu kapacity a kvality zařízení a sítě veřejné infrastruktury. Prozatím tato příprava není aktuální, neboť nejsou splněny podmínky etapizace. Minimální velikost pozemků je stanovena na 1500 m², tedy nebude docházet k realizaci domů na malých pozemcích. Kritika dřívějších postupů a rozhodnutí stavebního úřadu je subjektivním názorem podatele a tyto postupy a rozhodnutí nejsou předmětem projednání změny ÚP.

Dle mého se rozhodnutí správných orgánů nemůže zakládat na domněnkách, ale dle právních předpisů musí vycházet ze skutkového stavu, který je prost důvodných pochybností. Stavební úřad si pak pro zkapacitnění stávajícího vodovodního řadu nevyžádal žádné technické údaje a rozhodoval bez řádného zjištění skutkového stavu. Stavební úřad tak výslovně rozhodoval na základě předpokladu.

- Stávající veřejný rozvod vody již dosáhl hranice vydatnosti a je do budoucna nedostatečný. Z toho důvodu také Rada Města Mníšku pod Brdy dne 9.5.2007 na základě informace provozovatele vodovodního řadu 1. SčV o stavu vodních zdrojů města, zastavil vydávání souhlasných stanovisek na připojení na vodovodní řady až do doby zkapacitnění městských vodních zdrojů, a to usnesením č. 18-24/2007 tohoto znění: "RM na základě informace 1.SčV o stavu vodních zdrojů města zastavuje vydávání souhlasných stanovisek na připojení na vodovodní řady až do doby zkapacitnění městských vodních zdrojů. RM ukládá komisi pro rozvoj města připravit materiál k vyhlášení stavebních uzávěr z důvodu nedostatku pitné vody."

- Napadnuté územní rozhodnutí tak zcela ignoruje rozhodnutí Rady města podpořené informací 1. SčV o stavu vodních zdrojů města.

- Podmínka nutnosti zásobovat novou lokalitu pitnou vodou pak není v rozhodnutí vyřešena a samotné rozhodnutí je v rozporu se zákonem a je založeno na domněnkách. Výsledek jakéhokoliv jiného územního řízení nelze předjímat, a pokud je rozhodnutí v takové věci pro dané řízení rozhodující, bylo na místě řízení přerušit a vyčkat výsledku. Postup stavebního úřadu je tedy v přímém rozporu s ustanovením §57 odst. 2 a odst. 4 správního řádu.

- Rozhodnutí je rovněž v rozporu s rozhodnutími orgánů obce. Rozhodnutí naprosto podceňuje fakta a nereflktuje zjevně kritickou situaci v zásobování pitnou vodou. Kdo potom ponese odpovědnost za nedostatek vody v lokalitě?

N	VP-V-N05	K.M.a J., v z. AK Vala	vlastník parc. č. 274/17 (R) (součást plochy Z122)	<p>Nesouhlasí s vymezením veřejného prostranství v ploše Z122. V návrhu změny územního plánu je pozemek p.č. 274/17 v k.ú. Rymaně zařazen do plochy Z122 o výměře 1,919 ha. V této ploše je vymezován prostor veřejného prostranství, dle informací dochází k vymezení tohoto prostoru v intencích ust. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Takovýto postup je v příkrém rozporu s rozhodnutím Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 8 As 13/2016-35: „Předpokladem pro použití druhé věty § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle níž se v závislosti na výměře zastavitelných ploch vymezují také plochy veřejného prostranství, je vymezení nové zastavitelné plochy o výměře nejméně dva hektary. Výměry menších zastavitelných ploch se tedy pro účely použití uvedeného ustanovení nesčítají, ani se stávající zastavitelné plochy nemusí přizpůsobovat poměru uvedenému v tomto ustanovení.“ Nově vymezená plocha Z122 nedosahuje potřebné výměry 2 ha a nelze ji pro účely § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. sčítat s jinou plochou bydlení Z120, která má výměru 0,098 ha a obě plochy dohromady tedy 2,017 ha, jak evidentně činí pořizovatel územního plánu. Takovýto postup je zjevným nerespektováním judikatury NSS. Lapidárně lze říci, že za takového přístupu se může NSS „ujudikovat“ a pořizovatelům územního plánu bude judikatura přesto „zcela jedno“. Jde o projev libovůle.</p>	NEVYHOVĚT	<p>Veřejné prostranství je vymezeno z důvodu vytvoření kvalitního obytného prostředí. Plocha Z122 má rozlohu téměř 2 ha a svým rozsahem a zejména umístěním v okrajové části obytné zástavby je pro vytvoření veřejného prostranství vhodná. Veřejné prostranství je vymezeno také z důvodu nestanovení podmínky pro ÚS, která by jinak měla veřejné prostranství v přiměřeném rozsahu vymezit. Plocha pro veřejnou zeleň je umístěna rovnoměrně na pozemcích obou vlastníků.</p> <p>Dále je pro plochu stanovena etapizace ve smyslu postupného zastavování lokality od zastavěného území směrem k nezastavěnému. Vhodné je navazovat novou zástavbou na zastavěné území kompaktního města. Plocha Z122 je vymezena k zástavbě, ale vzhledem ke své okrajové poloze v rámci sídla je určena k zastavění až v pozdější etapě. Vhodné je realizovat zástavbu směrem od sídla do krajiny tak, aby nová zástavba navazovala na stávající a v sídlech nevznikaly velké proluky. Kromě urbanistického hlediska je to vhodné i z důvodu hospodárného využití komunikací a sítí technické infrastruktury.</p>
---	----------	------------------------------	---	--	-----------	--

N	VP-V-N06	S.J., S.H.S.	vlastníci parc. č. 2730/2 (MpB), cítí se dotčeni změnou regulativů v sousední ploše Z73	<p>Vyjadřujeme se tímto k návrhu Změny územního plánu č. 1 zveřejněného MÚ Mníšek pod Brdy jako vlastníci nemovitosti, jejichž práva mohou být dotčena; a to nemovitosti v přímém sousedství plochy označené RN (dle návrhu změny č.1 bude změněno na NS1), která je v platném ÚP označena jako Z73. Namítáme proti nesprávnostem a nepřesnostem v předložené dokumentaci, které s formální změnou ploch RN na plochy NS1 souvisí a žádáme o opravu takových nesprávností. Podatelé jsou majitelé pozemku parc. č. 2730/2 v k. ú. Mníšek pod Brdy, v přímém sousedství s navrhovanou úpravou. Dokument Změna č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy Textová část, datovaný červenec 2022 (str. 30) uvádí: Byla provedena formální změna ploch z „RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru“ na „NS1 – smíšené nezastavěné území“. Místo žluté jsou nově plochy zobrazeny zelenou barvou, aby jejich vymezení evokovalo přírodní využití a nikoli rekreační zástavbu. Žádná změna ve vymezení těchto ploch navržena není. Upozorňujeme na následující nesprávnosti a nepřesnosti, které s formální změnou ploch RN na plochy NS1 souvisí:</p> <p>Odkazujeme se na část výše citovaného textu, konkrétně: „Žádná změna ve vymezení těchto ploch navržena není.“ Toto však neodpovídá skutečnosti, jelikož ve specifikaci funkce ploch v dokumentu Změna č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy Textová část (str 8) pro plochu NS1 v části c) nepřipustné využití chybí původní odrážka ve znění: zpevněné plochy. Předpokládáme, že k vypuštění této podmínky došlo pouze nedopatřením a žádáme o její opětovné doplnění.</p> <p>V textu, který specifikuje přípustné využití ploch NS1, stále přetrvává značka RN, která měla být zřejmě nahrazena značkou NS1 (viz dokument Změna č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy Textová část, str.8, přidávaný text „NS1 ...“ odstavec b) přípustné využití, první odrážka) – žádáme o opravu;</p> <p>V dokumentu Změna č. 1 územního plánu Mníšek pod Brdy Příloha č. 1 - Srovnávací text je v tabulce (na str. 8), u položky Z73 uvedeno využití RN, které však má být změnou zrušeno a nahrazeno využitím NS1 – žádáme o opravu.</p>	VYHOVĚT	Námítka je ve všech částech důvodná, upozorňuje na formální chyby a nepřesnosti. Dokumentace je zkontrolována a opravena.
---	----------	-----------------	---	--	---------	---

				Tímto dále žádáme o nápravu nejen výše uvedených nesprávností a rozporů, ale také žádáme, aby oprava RN na NS1 byla v dokumentaci provedena důsledně, tedy nejen na místech, na která upozorňujeme, ale i na možných dalších, která jsme případně neodhalili.		
N	VP-V-N07	T.Z.	vlastník parc. č. st. 1652, 1653 (MpB)	Žádám o změnu využití pozemku z plochy využití RX - rekreace na plochu využití BI - bydlení. V ploše RX je podmíněně přípustná stavba rodinného domu; minimální velikost parcely splňujeme 800 m2 (parcela má výměru 2046 m2). Odůvodnění: okolní pozemky parcely č. 1656, 1651, 1650/1, 1650/16, 1650/2, 1650/3, 1654/1, 1654/2, 1650/5 jsou nyní v ploše využití BI - bydlení a jsou napojeny podle platného územního plánu na komunikaci (DS - dopravní infra) včetně našeho pozemku. Na připojení na splaškovou kanalizaci. Můj záměr je výstavba rodinného domu.	NEROZHODUJE SE, NÁMITKA SE NETÝKÁ PŘEDMĚTU VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ	Námitka se netýká obsahu Změny č. 1 územního plánu. Záměr vlastníka lze za podmínek uvedených pro plochu RX realizovat a změna by byla zbytečná a nesystémová.
N	VP-V-N08	V.P.	vlastník parc. č. 1300/1 (MpB)	Vlastník pozemku parc. č. 1300/1 o výměře 3172 m2 - ovocný sad, zapsaný na LV č. 10. Souhlasí s tím, aby předmětný pozemek byl využit pro sportování, nesouhlasí však s tím, aby zde bylo vybudováno parkoviště a okružní křižovatka. Jak vybudování okružní křižovatky, tak i parkoviště pokládá za nevhodné umístění, a to z celé řady důvodů.	NEROZHODUJE SE, NÁMITKA SE NETÝKÁ PŘEDMĚTU VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ	Námitka se netýká obsahu Změny č. 1 územního plánu, jedná se o nový podnět. Podatel má možnost podat návrh na pořízení změny ÚP dle příslušných ustanovení stavebního zákona.

N	VP-V-N09	V.L.	<p>vlastník parc. č. 970/9 (MpB), v plné moci zastupující p. Šaldu Štěpána (vlastník parc. č. 970/6), dále zastupující Marve Delta s.r.o. (vlastník 970/8), Stříteckou Vendulu (spoluvlastník 970/15), Stříteckého Hynka (spoluvlastník 970/15), Žežulkovou Janu (spoluvlastník 970/16), Žežulku Petra (spoluvlastník 970/16), Jalůvkovou Vladimíru (vlastník 970/17, 970/18); všichni jmenovaní jsou současně spoluvlastníky parc. č. 970/19 a 970/20 (MpB)</p>	<p>Zástupce vlastníků pozemků v Mníšku pod Brdy v lokalitě Dolejší Korytany. Jedná se o pozemky 970/6, 970/8, 970/9, 970/15, 970/16, 970/17, 970/18, 970/19, 970/20, vše v k. ú. Mníšek pod Brdy. Tyto pozemky jsou vedeny v územním plánu jako RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru.</p> <p>Na veřejném projednání, které proběhlo ve středu 7.9.2022 v Mníšku pod Brdy, byla v rámci projednání změny č. 1 Územního plánu navrhována změna výše uvedených pozemků na charakter NS1 - plochy smíšené nezastavěného území. Z tohoto projednání nebyl k dnešnímu dni zveřejněn zápis a není tak z naší strany možné podat námitku, která by dokázala reagovat detailně na vše, co bylo k uvažovaným pozemkům projednané. Prosím tímto o zaslání zápisu z veřejného projednání, a to doporučenou formou nebo do mé datové schránky s ID 3ssb63f. Navrhované využití k výše uvedeným pozemkům je nevhodné, a to jak z důvodu využití, tak pro další návaznosti rozvoje města. Navrhované využití objektivně znehodnocuje hodnotu pozemků a obec Mníšek pod Brdy tuto skutečnost neodhaluje. Navrhované využití nevychází z odborné studie.</p>	NEVYHOVĚT	<p>Z veřejného projednání se nezveřejňuje ani nerozesílá zápis jednotlivým vlastníkům pozemků. Veřejné projednání slouží k představení návrhu (změny) územního plánu veřejnosti a k vysvětlení případných dotazů. I tak je možné dle příslušných ustanovení stavebního zákona podat námitku či připomínku k návrhu změny územního plánu, který byl zveřejněn v souladu s postupem dle stavebního zákona.</p> <p>Na předmětných pozemcích není navržena žádná věcná změna, dochází pouze k "přejmenování" způsobu využití z plochy "RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru" na plochu "NS1 - plochy smíšené nezastavěného území".</p> <p>Regulativy zůstávají stejné. Změna je provedena z důvodu jednoznačnosti, aby bylo zřejmé, že není určena pro výstavbu žádných rekreačních objektů. Lokalita nikdy nebyla v žádné předchozí ÚPD navržena k zástavbě, a to ani rekreačními stavbami, ke znehodnocení pozemků tak nemůže dojít. Tento požadavek je stanoven v obsahu Změny č. 1 územního plánu a jakýkoli jiný záměr by se této změny netýkal, jednalo by se o nový podnět. Podání je vnímáno jako námitka proti navržené změně, proto se mu nevyhovuje a změna v "přejmenování" plochy a zachování původních regulativů se provede.</p>
---	----------	------	--	--	-----------	--

P/N	Označení	Podatel	Dotčené pozemky (k.ú.)	Stručné znění námítky	Návrh rozhodnutí	Odůvodnění rozhodnutí o námitce / Odůvodnění vyhodnocení připomínky
Návrh rozhodnutí o <i>námitkách veřejnosti</i> uplatněných k návrhu Změny č. 1B-1 ÚP Mníšek pod Brdy ve fázi OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ v období 21.1.2026 - 3.3.2026						
N	OVP-V-N01	G.H.	vlastník parc. č. 2137/3, 2137/10 (MpB)	<p>Za účelem odstranění nepřiměřeného dopadu navrhuji, aby pořizovatel upravil návrh změny ÚP takto:</p> <p>Varianta 1: zachovat maximální půdorysnou velikost hlavní rekreační stavby 100 m² (tj. změnit v regulativu "50 m²" na "100 m²").</p> <p>Varianta 2: zrušit pevný limit 50 m² a regulovat velikost stavby poměrově podle výměru pozemku prostřednictvím koeficientu zastavění (např. $KZ \leq 0,20 KZ$) a souvisejících koeficientů zeleně / zpevněných ploch.</p> <p>Současně požaduji, aby pořizovatel v odůvodnění návrhu změny ÚP (a následně ve vypořádání námítky) konkrétně a přezkoumatelně uvedl důvody, které vedou k zavedení pevného limitu 50 m² a k dalším zpřísňujícím parametrům, a to zejména:</p> <p>(i) jaký konkrétní veřejný zájem je tímto opatřením sledován, (ii) proč nepostačuje regulace prostřednictvím koeficientů (iii) proč je zvolen právě limit 50 m² a ne jiné, méně omezující řešení, (iv) jak byly vyhodnoceny dopady na hodnotu a využitelnost dotčených pozemků a proč jsou tyto dopady přiměřené.</p>	VYHOVĚT	Maximální velikost rekreačních staveb bude upravena zpět na původních 100 m ² .

N	OVP-V-N02	I.R. a J.	vlastník parc. č. 274/2, 274/18, 274/20 (R); námitka k sousední ploše Z122	A) Územní plán nerespektuje skutečný stav věci v rámci navrhované plochy Z122. Z našeho pozemku parc. č. 274/2 je na pozemek parc. č. v cca polovině délky západní hranice tohoto pozemku brána, která umožňuje přístup a také příjezd na náš pozemek a tedy obsluhu větší části pozemku..	NEVYHOVĚT	Na pozemku parc. č. 274/17 k.ú. Rymaně, který sousedí s pozemkem podatele, nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva. Z toho vyplývá, že podatel k němu nemá žádné právo užívání a jeho vlastnická práva tudíž nemohou být omezena. Případné komunikace lze po dohodě vlastníků realizovat i v rámci plochy B1. Pozemek podatele je dále přístupný z jižní strany po stávající komunikaci.
				B) Nerespektování poddolovaného území		Na území města je vymezen poměrně velký rozsah poddolovaných území, které obecně nebrání rozvoji stávající ani vzniku nové zástavby. Dokonce i rodinný dům podatele se nachází na poddolovaném území. Příslušný dotčený orgán s vymezením zastavitelné plochy souhlasil, případná omezení mohou vyplynout ve stavebním řízení. Plocha Z122 má stanovenou podmínku zpracování odborného báňského posudku a postupu podle ČSN 73 00 39 "Navrhování objektů na poddolovaném území".
				C) Neřeší se kapacita komunikací		Podmínky dopravního napojení budou řešeny v rámci plánovací smlouvy. Dopravní napojení lokality je ve změně územního plánu řešeno, je stanovena podmínka "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.". Dále je

					v jižní části plochy Z122 navrženo rozšíření komunikace.
			D) Nerespektování urbanistické koncepce území, ZÚR a stavebního zákona. Jako novou zastavitelnou plochu by bylo vhodnější vymezit jiné pozemky, a sice parc. č. 274/11 a 274/12.		Vymezení plochy Z122 je v souladu s dlouhodobě sledovanou urbanistickou koncepcí. Podatelem zmiňované pozemky nikdy v návrhu zastavitelných ploch nebyly. Naopak je vhodné propojit (s využitím etapizace) okraj stávající zástavby se zastavěným pozemkem podatele ve směru podél stávající cesty do Zahořan. Soulad se ZÚR byl zpracovatelem i pořizovatelem prověřen a potvrzen též nadřízeným orgánem územního plánování. Potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch je odůvodněna dobou od vydání územního plánu a od té doby realizovanou zástavbou.
			E) Nedostatečná technická infrastruktura		Podmínky napojení na technickou infrastrukturu budou řešeny v rámci plánovací smlouvy.
			F) Není vymezena plocha veřejného prostranství - zeleně v dostatečné míře		Veřejné prostranství je vymezeno v dostatečné míře a vyhovuje platným předpisům.

				Není na základě rozsudku soudu nutné vymezovat lokalitu Z122 jako plochu pro bydlení. Navrhujeme, aby plocha Z122, pokud bude vymezována, byla vymezena zcela jinak, např. ji vymežit pro výrazně menší počet obytných jednotek, resp. zvýšit minimální výměru jednotlivých parcel, avšak vždy tak, aby byla vytvořena a vymezena komunikace pro tuto plochu, kdy na východní straně této plochy u hranice s naším pozemkem, bude zachován přístup a příjezd i na náš pozemek.		Vzhledem k poloze plochy na okraji zástavby a v blízkosti lesa je stanoven regulativ minimální výměry stavebního pozemku na 1500 m ² , což je nejvyšší hodnota použitá v rámci ÚP Mníšek pod Brdy. Komunikace uvnitř nově navrhované zástavby je vhodné vymezovat tak, aby byly efektivně využity pro obsluhu stavebních pozemků z obou stran. Pozemek podatele je dostatečně dopravně připojen v souladu s příslušným povolením.
N	OVP-V-N03	J.K., J.V.	vlastník parc. č. 220/3 (SL)	Nesouhlasíme se změnou v kapitole „A.6.3. Podmínky prostorového uspořádání ploch“, kdy v odstavci „Rekreační objekty (stavby pro rodinnou rekreaci)“ se v první odrážce mění v důsledku návrhu změny ÚP maximální půdorysná velikost staveb ze 100 m ² na 50 m ² . Požadujeme, aby byla provedena změna způsobu využití Pozemku tak, že Pozemek bude přesunut ze stávající kategorie RX se způsobem využití - rekreace se specifickým využitím, do kategorie BV se způsobem využití – bydlení v rodinných domech – venkovské.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Vyhovuje se upravením maximální velikosti rekreačních staveb zpět na původních 100 m ² . Záměr lze tímto realizovat. Převedení na BV by byla nesystémová změna - pro umožnění realizace nových staveb je právě navrženo cílové využití pro bydlení v rodinných domech, při splnění daných podmínek (minimální velikost pozemku, napojení na síť TI a odpovídající dopravní infrastruktura).
N	OVP-V-N04	M.P.	vlastník parc. č. 2122/1 a 2121 (MpB)	Požaduje zachovat maximální půdorysnou velikost hlavní rekreační stavby 100 m ² (tj. změnit v regulativu "50m ² " na "100 m ² ". Případně zrušit pevný limit 50 m ² a regulovat velikost stavby poměrově podle výměru pozemku prostřednictvím koeficientu zastavění (např. KZ ≤ 0,20 KZ) a souvisejících koeficientů zeleně / zpevněných ploch.	VYHOVĚT	Maximální velikost rekreačních staveb bude upravena zpět na původních 100 m ² .

N	OVP-V-N05	N.I., v z. AK Ciprýn Štěpán	vlastník parc. č. 453, 454, 455 a 456 (R)	<p>Dotčený vlastník uvádí, že jeho námitky se vztahují primárně k textové části Návrhu změny ÚP, avšak věcně se jedná o podmínky zastavěnosti plochy funkčního využití RX - rekreace - se specifickým využitím. Dotčené pozemky jsou zařazeny do funkčního využití RX.</p> <p>Ze Seznamu změn vyplývá následující: „Upravit nesoulad v textové části - sjednotit velikost staveb rekreačních objektů v plochách RX na max. 50 m2.“ S touto změnou dotčený vlastník nesouhlasí.</p> <p>Znění aktuálně platného územního plánu sídelního útvaru Mníšek pod Brdy:</p> <p>- „<i>Rekreační objekty (stavby pro rodinnou rekreaci): hlavní stavba k rekreačnímu účelu samostatně stojící, o maximální půdorysné velikosti 100 m2.</i>“</p> <p>Návrh změny územního plánu:</p> <p>- „<i>V odstavci „Rekreační objekty (stavby pro rodinnou rekreaci) se v první odrážce mění maximální půdorysná velikost staveb z 100 m2 na 50 m2.</i>“</p> <p>Tato skutečnost není nikterak uvedena v odůvodnění Návrhu změny ÚP.</p>	VYHOVĚT	Maximální velikost rekreačních staveb bude upravena zpět na původních 100 m2.
---	-----------	-----------------------------------	--	--	---------	---

N	OVP-V-N06	Ř.J.	vlastník parc. č. 3097, 3093, 3094, 2128/4 (MpB), parc. č. 2128/2, 2128/3 (MpB)	<p>Žádám, aby pořizovatel návrh změny územního plánu v části regulativu pro dotčené pozemky upravil takto (v uvedeném pořadí):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Primárně – zachování původní maximální velikosti stavby: Požaduji nahradit navržený regulativ: „hlavní stavba k rekreačnímu účelu samostatně stojící, o maximální půdorysné velikosti 50 m²“ tímto zněním: „hlavní stavba k rekreačnímu účelu samostatně stojící, o maximální půdorysné velikosti 100 m²“. str. 4/6 2. Subsidiárně – změna způsobu regulace (koeficient místo pevného stropu 50 m²): Nebude-li vyhověno bodu 1), požaduji nahradit pevný plošný limit 50 m² poměrovou regulací navázanou na výměru pozemku, tj. upravit regulativ tak, aby maximální půdorysná velikost hlavní stavby nebyla stanovena jednotnou pevnou hodnotou, ale aby vyplývala zejména z limitu koeficientu zastavění (např. $Z \leq 0,20$ z výměry pozemku), případně v kombinaci s koeficientem zeleně, bez samostatného „stropu“ 50 m². 3. Posouzení majetkových dopadů (a případný postup dle § 102): Současně žádám, aby pořizovatel ve vypořádání námítky výslovně posoudil a odůvodnil majetkové dopady navrženého omezení na hodnotu a využitelnost mých pozemků; pokud přijatá regulace povede ke vzniku prokazatelné majetkové újmy, žádám o zohlednění postupu dle § 102 stavebního zákona (náhrady za změnu v území). 4. Požadavek na řádné odůvodnění regulace Současně požaduji, aby pořizovatel v odůvodnění návrhu změny ÚP (a následně i ve vypořádání této námítky) konkrétně, věcně a přezkoumatelně uvedl důvody, které vedou k zavedení pevného limitu 50 m² a k dalším zpřísňujícím parametrům, a to zejména: <ul style="list-style-type: none"> (i) jaký konkrétní veřejný zájem je tímto opatřením sledován, (ii) proč nepostačuje regulace prostřednictvím koeficientů (zastavění / zeleně / zpevněných ploch), (iii) proč je zvolen právě limit 50 m² a nikoli jiné, méně omezující řešení, 	VYHOVĚT	Maximální velikost rekreačních staveb bude upravena zpět na původních 100 m ² .
---	-----------	------	---	---	---------	--

				<p>(iv) jak byly vyhodnoceny dopady na hodnotu a využitelnost dotčených pozemků a proč jsou tyto dopady považovány za přiměřené.</p>		
--	--	--	--	--	--	--

N	OVP-V-N07	Š.D.	vlastník parc. č. 1963/2, 1962/5 (MpB), námitka k ploše Z31a	<p>Žádá o přehodnocení funkčního využití tohoto území, případně o doplnění podmíněně přípustného využití obdobně, jako je tomu u území Z121, kde je umožněna podmíněně přípustná komerce. Požadují, aby i v ploše Z31a bylo umožněno obdobné nebo srovnatelné využití, a to zejména formou dočasných staveb (skladovací buňka/buňky) a dočasného oplocení, které by bylo možné v případě realizace dopravní stavby bezodkladně odstranit. Konkrétně by se mohlo jednat například o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - psí cvičák / agility hřiště pro psy - omezený počet míst pro celoroční pronájem parkovacích stání pro karavany - zahradnictví v oploceném areálu a podobně. <p>Veškeré uvedené využití by mělo dočasný charakter a nijak by nebránilo budoucí realizaci dopravní infrastruktury (např. výstavbě sjezdu z dálnice). V případě potřeby by bylo možné vše uvést do původního stavu.</p>	NEROZHODUJE SE, NÁMITKA SE NETÝKÁ PŘEDMĚTU OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ	Jedná se o nový podnět, který není součástí obsahu Změny č. 1. Podatel má možnost podat návrh na pořízení změny ÚP dle příslušných ustanovení stavebního zákona.
N	OVP-V-N08	S.S.	vlastník parc. č. 2137/4, 2137/6 (MpB)	<p>Za účelem odstranění nepřiměřeného dopadu navrhuji, aby pořizovatel upravil návrh změny ÚP takto:</p> <p>Varianta 1: zachovat maximální půdorysnou velikost hlavní rekreační stavby 100 m2 (tj. změnit v regulativu "50 m2" na "100 m2").</p> <p>Varianta 2: zrušit pevný limit 50 m2 a regulovat velikost stavby poměrově podle výměru pozemku prostřednictvím koeficientu zastavění (např. $KZ \leq 0,20 KZ$) a souvisejících koeficientů zeleně / zpevněných ploch.</p>	VYHOVĚT	Maximální velikost rekreačních staveb bude upravena zpět na původních 100 m2.
N	OVP-V-N09	V.E., V.J.	vlastník parc. č. 2809/1, 2808/1 (MpB)	<p>Namítají snížení maximální půdorysné plochy stavby pro rodinnou rekreaci ze 100 m2 na 50 m2. Žádají o zachování původního limitu 100 m2, případně o úpravu pravidel tak, aby byla zohledněna rozloha parcel.</p>	VYHOVĚT	Maximální velikost rekreačních staveb bude upravena zpět na původních 100 m2.

D Grafická část odůvodnění změny územního plánu

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje následující výkresy:

06 – Širší vztahy,

07 – Koordinační výkres,

08 – Předpokládané zábory půdního fondu.

Příloha:

Srovnávací text