

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

Textová část – „Výrok“

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:

Zastupitelstvo města Mníšek pod Brdy, jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) za použití ust. § 43 odst. 4 a 5 odst. 2 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a ust. § 13 a přílohy č. 7 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.“), v návaznosti na § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

usnesením č. 16b/21/2026 ze dne 10. 6. 2026

vydává

jako opatření obecné povahy č. 1/2026

ZMĚNU Č. 1B-1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MNÍŠEK POD BRDY

Obsah

A Výrok změny územního plánu	4
B Grafická část změny územního plánu	11

A Výrok změny územního plánu

Změna č. 1B-1 územního plánu Mníšek pod Brdy je vypracována nad úplným zněním po změně č. 1A ÚP Mníšku pod Brdy.

Návrh změny územního plánu je zpracován podle § 55 odst. 6 stavebního zákona v rozsahu měněných částí takto:

V kapitole „A.1 Vymezení zastavěného území“

Ve druhé větě se datum přepisuje na „25.5.2026“.

V kapitole A.3.1. Urbanistická koncepce a kompozice

U odrážky „koncepce veřejné infrastruktury“ se v podčlenění „občanská vybavenost, rekreace, veřejný prostor“ v první odrážce v první větě vypouští slovo „střední“ v souvislosti se školou

V kapitole „A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K)“

V tabulce č. 1 „navržené zastavitelné plochy“:

V tabulce na řádku u plochy Z04 se mění rozloha z 0,78 na 0,52.

Vypouští se řádky ve znění:

Z11	BI	nové RD	0,16	
Z12	BI	nové RD	0,29	PP

V tabulce na řádku plochy Z15 se mění rozloha z 0,46 na 0,31.

V tabulce na řádku plochy Z16 se mění rozloha z 0,31 na 0,18.

V tabulce na řádku plochy Z22 se mění údaje na následující znění:

Z22	DS1	cesta podél lesa	0,17	PP
-----	-----	------------------	------	----

V tabulce se u ploch Z25, Z47, Z61 a Z73 mění ve druhém sloupci způsob využití z „RN“ na „NS1“.

V tabulce na řádku plochy Z28 se mění rozloha z 1,05 na 0,93.

V tabulce na řádku plochy Z31 se označení plochy mění na „Z31a“, dále se ve třetím sloupci za slovo „nového“ doplňuje slovo „zkapacitnění“ a rozloha plochy se mění na 1,54.

V tabulce se pod řádek plochy Z31 (resp. Z31a) doplňuje nový řádek ve znění:

Z31b	DS	dopravní infrastruktura pro možnost řešení nového zkapacitnění napojení města na D4	0,40	PP
------	----	---	------	----

V tabulce se řádek u plochy Z37 mění na následující znění:

Z37	OH	rozšíření hřbitova	0,24	
-----	----	--------------------	------	--

V tabulce na řádku u plochy Z58 se mění rozloha z 0,77 na 0,68.

V tabulce na řádku u plochy Z61 se ve třetím sloupci vypouští text „pro příjezd k lok. Z62“

Pod tímto řádkem se vkládá řádek ve znění:

Z62	BI, DS	nové RD	1,40	PP
-----	--------	---------	------	----

V tabulce se vypouští řádek ve znění:

Z74	BI	přestavba chat na RD	0,25	PP
-----	----	----------------------	------	----

V tabulce na řádku u plochy Z77 se mění rozloha z 1,91 na 1,72.

V tabulce na řádku u plochy Z95 se mění rozloha z 3,51 na 2,64.

V tabulce se vypouští řádek ve znění:

Z120	BI, DS	úprava komunikací a regulace	0,13	
------	--------	------------------------------	------	--

Na konec této tabulky se vkládají následující řádky:

Z121	DS2	podmíněně přípustná komerce	0,27	PP
Z122	BI, DS, ZV	nové RD, veřejná zeleň	1,91	PP
Z125	DS	komunikace	0,30	

Celkový součet rozlohy všech ploch v této tabulce se upravuje na „129,59“.

V tabulce č. 2 „navržené plochy přestavby“ se vypouští řádky ve znění:

P12	BI	nové RD	0,31	
-----	----	---------	------	--

V tabulce na řádku u plochy P05 se mění rozloha z 1,26 na 0,54.

V tabulce na řádku u plochy P13 se mění rozloha z 0,6 na 0,45.

V tabulce na řádku u plochy P23 se mění rozloha z 0,41 na 0,31.

V tabulce na řádku u plochy P26 se mění rozloha z 0,29 na 0,18.

V tabulce na řádku u plochy P35 se mění rozloha z 0,29 na 0,12.

Celkový součet rozlohy všech ploch v této tabulce se upravuje na „13,50“.

V kapitole „A.3.3 Systém sídelní zeleně“

V prvním odstavci se v poslední větě nahrazuje text „přírodní rekreace (RN“ textem „plochy smíšené nezastavěného území (NS1)“.

V kapitole „A.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“

Ve čtvrtém odstavci ve výčtu ploch se na řádku za plochu Z91 vkládá text „+Z121“.

Ve tomto odstavci ve výčtu ploch se vypouští řádek plochy Z74.

Ve tomto odstavci ve výčtu ploch se vypouští řádek plochy Z22.

Na konec tohoto odstavce se vkládá text:

„Z122 Mníšek p. Brdy – bydlení, napájení bude z NN z okruhu stáv. trafost. PZ2087“.

V podkapitole „Poznámka – požadavky vyplývající ze stanoviska SEA, které jsou doporučením pro následná řízení“ se v první odrážce mění název plochy „Z120“ na „Z80“

V kapitole „A.4.3 Dopravní infrastruktura“

Za druhý odstavec se vkládá text: „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).“.

V této kapitole se u plochy Z21 vypouští text ve znění „, vč. dopravní obsluhy rozv. plochy pro bydlení Z22“.

V této kapitole se u plochy Z31 za slovo „nového“ vkládá slovo „zkapacitnění“. Název plochy „Z31“ se mění na „Z31a a Z31b“.

V této kapitole se u plochy Z62 ponechává pouze text ve znění: „Rozšíření stávající ÚK podél JV okraje plochy.“

V kapitole „A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny“

V odrážce B) se za první odrážkou k bodu 4) za text „některé s funkcí zemědělskou (NSz),“ vkládá text “případně pro rekreaci přírodního charakteru (NS1)” a dále se za druhou odrážkou vypouští bod 3) ve znění „plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) – nejčastěji na pomezí sídla a krajiny, ojediněle mimo intravilán,”.

Kapitola „A.5.6 Ochrana před povodněmi“ se přejmenovává na „A.5.6 Vodní režim v území, ochrana před povodněmi“ a na začátek této kapitoly se vkládá text:

„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.“

V kapitole „A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“

Ve čtvrtém odstavci se ve výčtu ploch rekreace vypouští odrážka s textem „RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru“.

V kapitole „A.6.2. Podrobnější podmínky k některým rozvojovým plochám“

V prvním odstavci se ve výčtu ploch vypouští plochy P25, Z69 a Z74 a přidává se plocha Z90.

Ve druhém odstavci se plocha „Z31“ mění na „Z31a a Z31b“.

Ve čtvrtém odstavci se u výčtu ploch vypouští plochy Z22 a Z74.

V podmínkách k ploše Z31 se název plochy „Z31“ mění na „Z31a a Z31b“.

Podmínka pro plochu Z62 se mění na text: “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.“.

Na konec výčtu jednotlivých ploch se vkládá text:

„**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.“

K podmínkám plochy K30 se na konec odstavce vkládá následující text: „V části plochy přiléhající k dálnici D4 je umožněno umístění staveb dopravní infrastruktury související s dálnicí D4.“.

Před první odstavcem podkapitoly „Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití,“ se vkládá text:

„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).“

U regulativů ploch RX – rekreace – se specifickým využitím se podmíněně přípustné využití mění na následující znění:

- stavby izolovaných rodinných domů (kromě řadových domů) a transformace staveb pro pobytovou rodinnou rekreaci na izolované rodinné domy **za splnění následujících podmínek**
 - o min. velikost parcely - viz obr. 1-6 níže /*
 - o připojení na sítě el. energie a splaškovou kanalizaci
 - o 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 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.

Vypouští se text regulativů ploch RN ve znění:

„RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru

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 m² 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 RN
- 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.

c) nepřípustné využití

- zpevněné plochy
Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.“

V regulativech ploch **DS2** se původní text ve znění „podmíněně přípustné využití – dočasné stavby pro komerci, drobnou výrobu, administrativu a sklady, parkování – za podmínky úplného odstranění staveb při aktuálnosti záměru Z31 (řešení nového napojení města na D4)“ nahrazuje textem „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“.

V regulativech ploch „**NZ** – plochy zemědělské“ se do přípustného využití doplňuje následující textu:

- „dále platí obecné podmínky v úvodu této kapitoly, umožňující určitou dopravní a technickou infrastrukturu“

V regulativech ploch „**NS** – plochy smíšené nezastavěného území“ se do přípustného využití doplňuje následující textu:

- „dále platí obecné podmínky v úvodu této kapitoly, umožňující určitou dopravní a technickou infrastrukturu“

V regulativech ploch „**NS** – plochy smíšené nezastavěného území“ se na konec přidává text:

„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 m² 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.“

V regulativech ploch „**NL** – plochy lesní“ se do přípustného využití doplňuje následující textu:

- „dále platí obecné podmínky v úvodu této kapitoly, umožňující určitou dopravní a technickou infrastrukturu“

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

Ve druhém odstavci se do třetí věty za text „Pouze pokud není možné ve stabilizovaných plochách koeficienty dodržet z důvodu již překročeného zastavění nebo zpevnění pozemku, je možné při povolování změn

dokončených staveb“ vkládá text „nebo při nové výstavbě po demolici stávajících staveb (přestavba ve smyslu náhrada původních staveb novými)“.

V poslední větě tohoto odstavce se slova „stavební úpravy“ mění na „úpravy staveb“.

Za osmý odstavec se vkládá text:

„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 m².

V kapitole A.6.3 Podmínky prostorového uspořádání ploch

V prvním odstavci se za větu „Pouze pokud není možné ve stabilizovaných plochách koeficienty dodržet z důvodu již překročeného zastavění nebo zpevnění pozemku, je možné při povolování změn dokončených staveb“ vkládá text „nebo při nové výstavbě po demolici stávajících staveb (přestavba ve smyslu náhrada původních staveb novými)“, zbytek věty se nemění.

V kapitole A.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V „Tabulce 5 Veřejně prospěšné stavby – vyvlastnění“ se za osmý řádek vkládá další řádek ve znění:

„VD6	dopravní infrastruktura	koridor pro modernizaci D4“
------	-------------------------	-----------------------------

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

V první větě se vypouští „R7“.

V kapitole A.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Vypouští se veškerý text této kapitoly (úvodní text a zadání všech územních studií).

Nově se vkládá následující text: „Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.“

V kapitole A.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

První odstavec se upravuje na následující znění: „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.“

Vypouští se následující věta ve znění: „Lhůta na vydání regulačního plánu Předzámčí se stanovuje na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.“

Vypouští se celá podkapitola A.13.1. Zadání regulačního plánu Předzámčí (X1).

V kapitole A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Kapitola se mění na následující znění:

„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.

B Grafická část změny územního plánu

Grafická část změny územního plánu obsahuje následující výkresy (názvy i zpracování výkresové části Změny č. 1 ÚP Mníšek pod Brdy rámcově odpovídají ÚP Mníšek pod Brdy):

- 01 – Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 02 – Hlavní výkres 1 : 5 000
- 03 – Hlavní výkres – prostorová regulace 1 : 5 000
- 04 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 10 000

POUČENÍ

Proti Změně č. 1B-1 územního plánu Mníšek pod Brdy vydané Zastupitelstvem města Mníšek pod Brdy formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Ing. Petr Digrin, Ph.D.
starosta města

.....
Daniela Páterová, DiS.
místostarostka města