



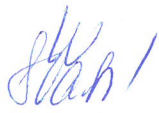
Územní plán Mnichovic

VÝROKOVÁ ČÁST

DATUM - ZÁŘÍ 2018

Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.
162 00 Praha 6 Cukrovarnická 46
T: +420 233 344 575
F: +420 233 344 505
W: www.hnilicka.cz

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍ PLÁN MNICHOVIC

Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo města Mnichovic Město Mnichovice Masarykovo náměstí 83 251 64 Mnichovice
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	10-10-2018
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:	Ing. Čestmíra Šťastná, vedoucí Odboru územního plánování a regionálního rozvoje, Městský úřad v Říčanech
Otisk úředního razítka:	 

Motto:

Město Mnichovice chce být městem kompaktním a zeleným. Chce nabídnout atraktivní bydlení v nádherné přírodě v zázemí hlavního města Prahy.

Svým občanům chce nabídnout kvalitní občanskou vybavenost a možnost práce v místě bydliště. Město chce být vyhledávaným turistickým cílem pro krátkodobé rekreační pobyty v okolní krajině Josefa Lady.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) §18, odst. 4

Město Mnichovice

Číslo usnesení (Město Mnichovice): 18-07-003

Č. j. (MÚ Říčany): 34215/2010-MURI/OUPRR/1177

V Mnichovicích dne 24. 9. 2018

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY O ÚZEMNÍM PLÁNU MNICHOVIC

Zastupitelstvo města Mnichovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále jen stavební zákon, v souladu s § 54 odst. 2 stavebního zákona, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, za použití § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v souladu s § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení),

vydává formou opatření obecné povahy územní plán Mnichovic,

který obsahuje textovou a grafickou část a jejich odůvodnění.


Mgr. Petra Pecková
starostka města


Margita Valentová
1. místostarostka města


JUDr. Jan Zenkl
2. místostarosta města

Poučení

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky dle § 173 odst. 1 správního řádu. Proti opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Seznam dokumentů, které jsou nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy

Výroková část územního plánu Mnichovic – textová a grafická část

Odůvodnění územního plánu Mnichovic – textová a grafická část, vč. přílohy rozhodnutí o námitkách s jejich odůvodněním a vyhodnocení připomínek

Identifikační údaje

Objednatel: MĚSTO MNICHOVICE
zastoupené starostkou Mgr. Petrou Peckovou
Masarykovo náměstí 83
251 64 Mnichovice

Pořizovatel: Městský úřad v Říčanech
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Ing. Čestmíra Šťastná
Masarykovo náměstí 53
251 01 Říčany

Zpracovatel: Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.
Cukrovarnická 46
162 00 Praha 6
IČ: 284 90 771
T: +420 233 344 575
F: +420 233 344 505
E: info@hnilicka.cz
www.hnilicka.cz

Ing. arch. Pavel Hnilička
autorizace ČKA 03126

Autorský kolektiv:

Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur
/ koordinace, urbanismus

Ing. arch. Marek Řehoř / urbanismus

MgA Ida Čapounová / urbanismus

Ing. Jan Šteflíček / přírodní podmínky, životní prostředí

Ing. Jiří Tomášek / doprava

Ing. Jitka Thomasová, Ing. Miroslav Procházka / technická vybavenost

Ing. Jan Dřevíkovský / vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL, dokumentace SEA

Obsah

VÝROKOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	1
OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY O ÚZEMNÍM PLÁNU MNICHOVIC	4
Seznam použitých zkratk.....	8
Výklad pojmů	9
A. Vymezení zastavěného území.....	12
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot	12
C. Urbanistická koncepce	14
C.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	15
D. Koncepce veřejné infrastruktury	17
D.1 Doprava.....	17
D.1.1 Uliční síť.....	17
D.1.2 Rozšíření silnice II/508	20
D.1.3 Veřejná doprava.....	20
D.2 Veřejná prostranství	20
D.3 Vodní toky a plochy.....	20
D.4 Zásobení vodou.....	21
D.5 Kanalizace	22
D.6 Zásobování elektrickou energií	23
D.7 Spoje	24
D.8 Zásobení plynem	24
E. Koncepce uspořádání krajiny	25
E.1 Příroda a krajina.....	25
E.2 Územní systém ekologické stability	26
E.3 Prostupnost krajiny	28
E.4 Lesní pozemky navržené k odlesnění.....	28
E.5 Ochrana nerostného bohatství	28
E.6 Území pro rekultivaci	28
F. Stanovení podmínek pro využití ploch.....	29
F.1 Plochy s rozdílným způsobem využití	31
M MĚSTO.....	32
P PŘEDMĚSTÍ.....	33
NB NÁVES BOŽKOV	34
B BYDLENÍ V KRAJINĚ	35
BR BYDLENÍ V REKREAČNÍCH OBLASTECH.....	36
CH CHATY A ZAHRÁDKY	37
S SPORTOVIŠTĚ	38
S2 SPORTOVIŠTĚ - U KŘÍŽE.....	39
ZM ZEMĚDĚLSTVÍ	40
TI TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	40
Ž ŽELEZNICE	41
VO VÝROBA A OBCHOD	41
VP ZÁKLADNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR.....	42
MP MĚSTSKÉ PARKY A HŘBITOVY	42
SZ SADY A ZAHRADY	43
SK SADY V KRAJINĚ	43

IZ	IZOLAČNÍ ZELEŇ DRÁHY	43
KZ	KRAJINNÁ ZELEŇ	44
LP	LOUKY A PASTVINY	45
OP	ORNÁ PŮDA	45
L, L _n	LESY	46
V, V _n	VODA.....	46
F.2	Ochranné režimy.....	47
F.3	Plochy přestavby.....	47
F.4	Území se zákazem stavby studní.....	47
G.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci, pro která lze práva vyvlastnit.....	48
G.1	Veřejně prospěšné stavby.....	48
G.2	Veřejně prospěšná opatření	48
G.3	Asanace	49
H.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo	49
I.	Stanovení kompenzačních opatření	49
J.	Údaje o územním plánu	50
K.	Vymezení územních rezerv, požadavky na územní studie, regulační plány a na řešení významných staveb	50
K.1	Vymezení územních rezerv	50
K.2	Územní studie	51
K.3	Regulační plány	52
K.4	Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.....	52
L.	Etapizace	52

GRAFICKÉ PŘÍLOHY

N.1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
N.2	HLAVNÍ VÝKRES
N.3	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
N.4	KONCEPCE VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
N.5	VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ENERGETIKA A SPOJE
N.6	VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – KANALIZACE, VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
N.7	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Seznam použitých zkratk

BC – biocentrum
BK - biokoridor
BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV – čistička odpadních vod
ČSN – Česká technická norma
EO – počet ekvivalentních obyvatel
k.ú. – katastrální území
KZ – koeficient zeleně
LBC – lokální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
MŽP – Ministerstvo životního prostředí
ORP - obec s rozšířenou působností
PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR – Politika územního rozvoje České republiky, 2008
Q100 – výška hladiny při stoleté vodě
RD – rodinný dům
STG - soubor typů geobiocenů
TS – transformační stanice
TTP – trvalý travní porost
ÚAP – Územně analytické podklady
ÚP VÚC – Územní plán velkého územního celku
ÚP – územní plán
ÚSES – Územní systém ekologické stability
VDJ – vodojem
VN – vysoké napětí
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
ZÚR – Zásady územního rozvoje
ZPF – zemědělský půdní fond

Výklad pojmů

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

zastavěným územím území vymezené územně plánovací dokumentací jako území již zastavěné,

nezastavěným územím území nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelných ploch,

zastavitelnou plochou rozvojová nebo transformační plocha vymezená a určená k zastavění v územním plánu,

lokalitou část území města (plocha nebo soubor ploch) vymezená územním plánem na základě převažujícího charakteru,

blokem ucelená část lokality, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená základním uličním prostorem a v územně plánovací dokumentaci zpravidla vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební a nestavební,

čarou zastavitelnosti společná hranice množin zastavěného území a zastavitelných ploch. Definuje rozhraní mezi volnou krajinnou a urbanizovaným územím.

veřejným prostranstvím bez ohledu na vlastnictví k pozemkům všechny ulice, náměstí, parky a ostatní venkovní prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit,

základním veřejným prostorem část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; může být tvořen jak zpevněnými, tak i nezpevněnými plochami; základní veřejný prostor je obvykle vymezen uliční čarou,

uliční čarou hranice základního veřejného prostoru a bloků. Uliční čára se vymezuje v zastavěném území a zastavitelných plochách,

stavební čarou hranice vymezující v rámci stavebního bloku a) *nepřekročitelnou hranici zastavění*; b) *rozsah a míru zastavění* hranice zastavitelné části bloku, které musí, může, nebo nesmí být souvislé a úplné; c) *ustoupení zástavby od hranice zastavění*, je-li ustoupení zástavby přípustné, popřípadě vyloučení, je-li ustoupení nepřípustné.

stromořadím převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest.

budovou nadzemní stavba, včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,

prolukou, nezastavěný pozemek nebo soubor pozemků ve stávající zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je územně plánovací dokumentací určen k zastavění způsobem, odpovídajícím svým charakterem okolní zástavbě, zpravidla vymezen uliční anebo stavební čarou a hranicemi sousedních pozemků zastavěných, nebo k zastavění určených,

podlažím přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu, nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu, nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží; za podlaží se nepovažují prostory v konstrukcích staveb, které jsou přístupné pouze za účelem údržby,

podzemním podlažím podlaží, které má úroveň větší části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby,

nadzemním podlažím každé podlaží kromě podlaží podzemních. Podlaží ustupující nebo prostor podkroví nad hlavní římsou se do celkového počtu nadzemních podlaží nepočítají,

ustupujícím podlažím podlaží nad posledním plnohodnotným nadzemním podlažím, jehož obvodové stěny alespoň v uličním a jednom dalším průčelí ustupují od jeho hrany,

podkrovním podlažím podlaží alespoň částečně vymezené konstrukcí šikmé střechy,

nadzemní částí stavby část stavby nad úrovní upraveného terénu,

hrubou podlažní plochou součet ploch daných vnějším obrysem všech konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.) Termín je používán zejména v souvislosti s popisem charakteru a struktury zástavby,

bytovým domem stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,

rodinným domem stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,

pozemkem rodinného domu stavební pozemek zastavěný stavbou rodinného domu a dalšími doplňkovými stavbami,

stavbou pro individuální rekreaci jednoduchá stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci, zejména chata, rekreační chalupa nebo zahrádkářská chata,

bytem soubor místností, s nejméně jednou hlavní obytnou místností, popřípadě jedna hlavní obytná místnost, splňující svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen,

stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

koeficientem zeleně minimální požadovaný podíl nezastavěných a nezpevněných ploch na pozemku plánované nadzemní stavby, případně souboru staveb, pokud je vícero staveb na vícero pozemcích. Pro účely výpočtu je za nezpevněnou plochu považována i vegetace na konstrukci, pokud je mocnost vegetační vrstvy minimálně 0,6 m,

regulativy podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území,

regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy,

úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy, nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb,

územním systémem ekologické stability krajiny (ÚSES) vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. ÚSES je tvořen sítí prostorově i funkčně propojených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků. Vychází z kostry ekologické stability krajiny a doplňuje ji o nově navrhované části,

biocentrem biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým tvarem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému,

biokoridorem území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tak tím vytváří ekologickou síť,

interakčním prvkem doplňující část ÚSES. Jde o lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES,

významným krajinným prvkem (VKP) ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny; utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků. Zvláště chráněná část přírody je z této definice vyňata,

veřejně prospěšnou stavbou (VPS) stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,

veřejně prospěšným opatřením (VPO) opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vyznačeno v grafické části územního plánu. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav ke dni 14. 2. 2017.

B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Řešené území je vymezeno celým administrativně správním územím obce Mnichovice, které se skládá ze tří katastrálních území (k.ú.):

- k.ú. Mnichovice u Říčan
- k.ú. Božkov u Mnichovic
- k.ú. Myšlín



Obr. Schéma správního členění – katastrální území

Mnichovice jsou městem s dlouhou historií sahající do vrcholného středověku. Současné město je charakteristické převahou bydlení a rekreace v cenné krajině. Původní jádro města leží zhruba v těžišti zastavěného území, následný rozvoj zástavby je výrazně ovlivněn krajinnou morfologií - sleduje tvary údolí na území obce a postupně se rozrůstá po okolních kopcích. Zástavba z posledních let se často chaoticky a bezkonceptně rozšiřuje a zabírá zemědělskou půdu v okolí obce; původně rekreační chatové oblasti na okolních kopcích se postupně přetavují na obytnou zástavbu. Ulice jsou ve svých šířkových profilech podměrečné a zmatečně vedené s mnohými slepými cestami, některé dokonce bez možnosti otáčení vozidel (dle Průzkumů 126 slepých ulic). Oproti původní zástavbě je novější zástavba ochuzena o kvalitní veřejná prostranství. Hustota zastavění obce je nízká a v rámci zastavěného území je velké množství nevyužitých ploch.

V návrhu územního plánu směřujeme rozvoj města směrem dovnitř, k lepšímu využití příležitostí, které urbánní území nabízí. Za stěžejní část návrhu považujeme posílení

odlišného charakteru jednotlivých částí města – Mnichovic, Božkova a Myšlína a vytvoření čitelné struktury jednotlivých částí sídla. Součástí návrhu je vymezení jednoznačné hranice sídla. Zastavitelné plochy jsou navrženy převážně v plochách navržených předchozím územním plánem; tj. zastavitelné území obce není významně rozšířeno, je navržena jeho konsolidace, zejména na hranici s okolní přírodou. Přírodní a rekreační charakter chatových osad v okrajových částech Mnichovic ponecháváme beze změn.

Předchozí územní plán z roku 2002 značně předimenzoval rozvojové plochy, které neodpovídaly odhadům počtu obyvatel. Při zpracování průzkumů (2009) vyšlo najevo, že ve městě je celkem 82 ha nevyužitých stavebních pozemků. V současnosti má město Mnichovice cca 4600-4800 obyvatel. V letních měsících však tento počet vzrůstá díky velké chatové zástavbě až nad počet 6 600 obyvatel. Nenavrhujeme tedy další rozšiřování území, naopak řešíme posílení infrastruktury, která v současnosti limituje další rozvoj města. Vzhledem k limitním kapacitám infrastruktury navrhujeme etapizaci využití zastavitelných ploch.

Kapacitní údaje – koncept rozvoje města Mnichovic:

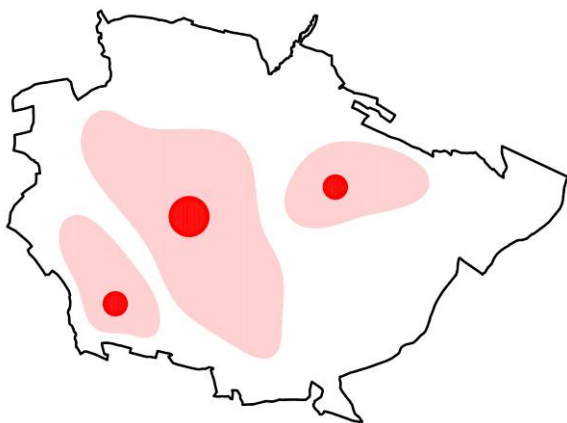
výchozí stav (dle průzkumů 2009)	současný stav (2018)	I.+IIa. ETAPA výhled do roku 2030	II. ETAPA výhled do roku 2035
počet obyvatel: 2960	cca 4600-4800	návrhový počet obyvatel celkem: 6800	návrhový počet obyvatel celkem: 7500
počet domů a bytů: 1083			
počet chat: 943			
	ČOV 6000 EO; kapacita školy 880 míst; limitní kapacita zdroje vody	intenzifikace ČOV na 8000 EO; zajištění kapacity školní jídelny; zajištění posílení zdroje vody	naplnění předchozí etapy; další intenzifikace ČOV na kapacitu 9000 EO

Ochrana a rozvoj hodnot území

Urbanistické hodnoty jsou chráněny a rozvíjeny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a k nim vztaženým regulativům. Hodnoty krajinné reprezentují především členitá krajina s lesy a plochami zemědělské půdy s výhledy na protější svahy. Hodnoty krajinné jsou chráněny a rozvíjeny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití pro území krajinné a jasným vedením čáry zastavitelnosti.

C. Urbanistická koncepce

Urbanistické koncepce územního plánu nepočítá s další plošnou expanzí a zastavováním volné krajiny. Vychází ze stávajícího stavu (daného předchozím územním plánem), který spíše drobnými zásahy upravuje a nastavuje tak, aby se město stavebně lépe vyvíjelo. Územní plán navrhuje město kompaktní a zelené. Rozvoj je plánován převážně ve stávajících hranicích, kde je mnoho nevyužitých pozemků a proluk. Naplňují se tak ustanovení stavebního zákona, který zavazuje město k udržitelnému rozvoji území, k ochraně krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základu jejich totožnosti. A v neposlední řadě k hospodárnému využívání zastavěného území.

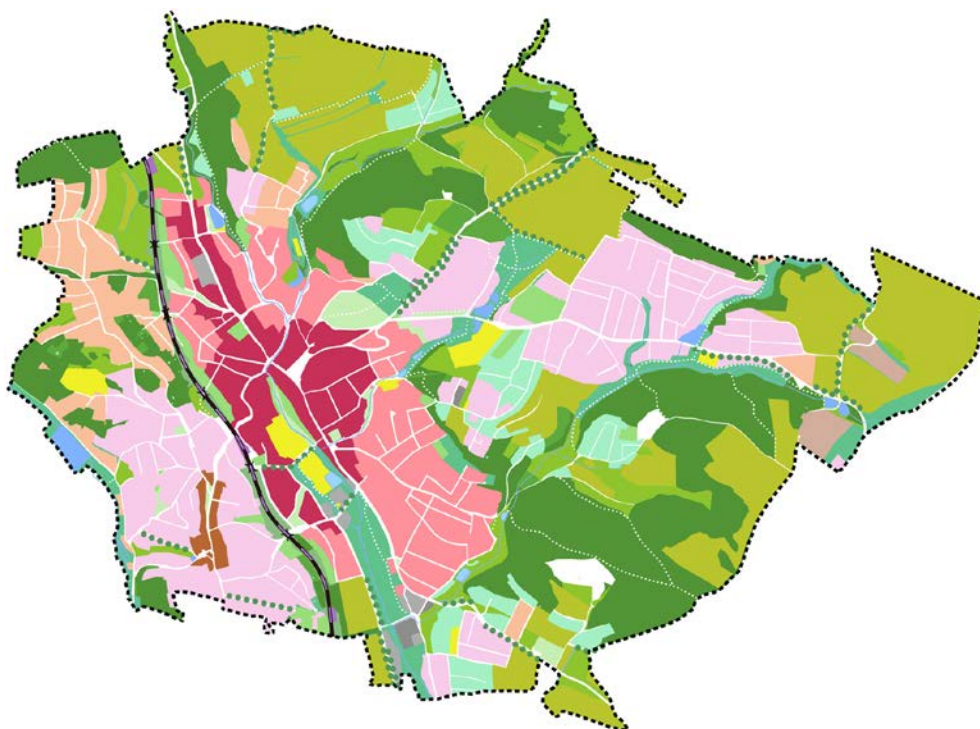


Obr. Schéma urbanistická koncepce: 3 svébytné části.

Základními kameny urbanistické koncepce je rozčlenění města na tři lokality – tak, jak je dáno historickým vývojem: Mnichovice, Božkov, Myšlín. Mnichovice jsou dole v údolí a jsou více městské, mají velké náměstí, dva kostely, řadu institucí a nádraží. Božkov a Myšlín jsou na kopcích a blíží se rozvolněnému bydlení v krajině.

Každá lokalita má svoje centrum, svoje těžiště, ke kterému se vztahují okraje. V Mnichovicích a na Božkově jsou potvrzeny historické náměstí a návěs. Jako centrum Božkova je potvrzena cesta od staré návěsi až po památné lípy, ideálně položená na hraně kopce po vrstevnici. Severní část Božkova územní plán navrhuje ponechat jako rekreační – tj. chatovou. Božkov je tak členěn na dvě části. Severní rekreační a jižní pro trvalé bydlení s lokálním centrem a dobrou vazbou na město. Zastavění Myšlína je převážně novodobé, vyvinulo se postupně jako rekreační, nyní převažuje charakter rozvolněného trvalého bydlení. Historickou stopu má osídlení pouze v části „U Zámečku“.

Jednotlivá centra jsou pomocí nástrojů územního plánu podpořená a posilovaná. Rozčlenění města na tři lokality je dále podpořeno utvářením krajiny. Stávající stav je doplněn, aby byly zdůrazněné hranice mezi lokalitami a jejich vymezení. A to zejména vložení parku na Farskou louku. Park je součástí navrženého interakčního prvku, jež spojuje masiv zeleně na Budíkově, přes Podhorky až na Vlčí Halíř.



Obr. Schéma urbanizace krajiny Mnichovic

Koncepce územního plánu klade důraz na kvalitu veřejných prostranství. Veřejné prostory jako náměstí, návsi, ale i parky apod. jsou důležitými prvky orientace v prostoru. Jejich vytvoření, včetně podpory jedinečného charakteru různých lokalit území, výrazně zlepší kvalitu života v obci, a to zejména v nově zastavěných částech. Pokud se člověk dokáže v území dobře orientovat, pak se dobře cítí a prostředí je mu milé a může si k němu vytvářet vztah. Ve špatně vystavěném prostředí nastupují pocity dezorientace, úzkosti a strachu. Veřejné prostory, které budou mít svůj nezaměnitelný charakter oproti jiným, zavedou řád do chaotické zástavby.

C.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Mnichovic vymezuje následující zastavitelné plochy, vyznačené v grafické části:

Označení	Etapa	Využití*	Lokalita
01a	I.	VP, B	Božkov
02a	I.	VP, B, MP	Božkov
02b	I.	BR	U Božkovského rybníka
03a	Ia.	BR, SZ	Na Vráži
03b	Ia.	BR	Na Vráži
03c	I.	BR	Na Vráži
03d	Ia.	BR	Na Vráži
03e	Ia.	BR	Na Vráži
03f	Ia.	BR	Na Vráži

04a	-	VP, MP, SZ	Pod Vráží
06a	I.	VP, MP, M, IZ	Pod Nádražím
06b	I.	VP, P, SZ	Na Skuhrovci
06c	-	VP, Ž, IZ	Pod Nádražím
06d	-	S	Sportoviště Halašák
06e	-	VP, MP, M	Pod Nádražím
07a	I.	VP, P	Pod Šibeničkami
08a	-	VP, MP	Farská louka
08b	-	VP, TI	Farská louka - rozšíření vodojemu
09a	I.	VP, P, BR	Pod Tehovou
09b	I.	VP, BR	Pod Tehovou
09c	I.	VP, BR	Pod Tehovou
09d	I.	VP, CH	Tehova
11a	I.	VP, B	Nad Obecníkem
11b	-	VP, MP	Nad Obecníkem
12a	I.	VP, B	U potoka
12c	I.	B	Na Šibeničkách
13a	-	VP, B, SZ	Myšlín
13b	II.	VP, B	Myšlín
14a	II.	S, B	V Květnovách
14b	II.	VP, B	V Květnovách
15a	-	CH, SZ	Jidáška
16a	-	CH	Šibenička
17a	-	CH	Závěrka
17b	-	VP, B	Závěrka
17c	-	CH	Závěrka
18a	-	VP, ZM	U Zámečku
19a	-	ZM	Na Ovčíně
20a	-	CH	Pod Klokočnou

* plochy s rozdílným způsobem využití – viz kapitola F.

Plochy přestavby

Plochy přestavby nejsou navrženy.

Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je vyznačen na hlavním výkresu pomocí ploch s rozdílným způsobem využití (viz dále Návrh kapitola F). Součástí systému zeleně jsou navrženy stromořadí podél cest a meze a břehové porosty. Území plán předpokládá rovněž vybavení veřejných prostranství stromy a veřejnou zelení.

D.Koncepce veřejné infrastruktury

D.1 Doprava

Územní plán navrhuje ve městě Mnichovicích změny uliční sítě, které sledují zejména cíl zlepšení prostupnosti města. Navrhujeme posílit roli nádraží a zavést autobusovou dopravu na Božkov. Zavádíme přímý přestup na autobusovou (mikrobusovou) linku před budovou nádraží a navrhujeme parkovací plochy v blízkosti nádraží.

ÚP navrhuje zlepšení sítě pěších a cyklistických cest, zejména podél Mnichovky. V nezastavěném území navrhuje vytvoření sítě cest, které zpřístupňují krajinu v okolí Mnichovic a zvyšují její rekreační potenciál.

V oblasti Božkova je zvýšená hluková zátěž od dálnice D1. Je navrženo omezení rozvoje v dané lokalitě a pro povolování staveb na dotčených plochách zvýšená pozornost ochraně proti hluku.

D.1.1 Uliční síť

ÚP navrhuje tyto dopravní stavby k doplnění potřeb území:

označení stavby	funkční skupina komunikace	popis
D.1	B	Rozšíření sil. II/335 – ul. Ondřejovské v úseku od ul. Na Husínku po křižovatku s komunikací k ČOV. Navrhujeme úpravu profilu silnice a vybudování chodníku. Včetně vybudování zeleného pásu a souběžné cyklostezky.
D.2	C-HL.	Výstavba páteřní obslužné komunikace k rozvoji části Pod Nádražím, propojující ul. Mirošovickou a Sportovní
D.3	B	Úprava nepřehledné křižovatky U křížku – na sil. II/508 (Struhařov) a III/11319 (Třemblat).
D.4	C-HL.,C-OST.	Rozšíření přístupové komunikace k ČOV (C-HL.) a chatové kolonii (C-OST.) od ul. Ondřejovské (II/331).
D.5	C-HL.	Výstavba propojovací komunikace včetně mostku přes Mnichovku mezi sil. II/508 (Mirošovice) a areálem ČOV. Stavba nenaruší odtokové poměry Mnichovky, bude zachována migrační prostupnost ÚSES a nedojde k poškození VKP – údolní niva, vodní tok s břehovým porostem.
D.6	C-OST.	Výstavba místní obslužné komunikace podél železnice v lokalitě Pod Nádražím. Propojení ul. Sportovní ke stávajícímu podjezdu na Božkov. Včetně rozšíření ul. Skuhrovecké k napojení na ul. Mirošovickou (II/508).
D.7	C-HL.	Rozšíření komunikace Sportovní, včetně nového parkoviště.
D.8	C-OST.	Výstavba spojovací komunikace v lokalitě Na Skuhrovci. Propojení ulic Mirošovické (II/508), ulice Na Skuhrovci s obslužnou komunikací.
D.9	D1	Výstavba místní obslužné komunikace k chatové oblasti v lokalitě Závěrka. Komunikace se napojí na stávající ulici mezi chatami.

D.10	C-OST.	Výstavba místní obslužné komunikace v lokalitě Závěrka, propojující ulici Ondřejovskou a Hrusickou.
D.11	-	
D.12	C-OST.	Výstavba spojovací komunikace u navrženého rybníka Podhorky I, propojující ulice Sokolská a Jánská.
D.13	C-OST.	Výstavba spojovací komunikace navazující na ulici K Myšlínu, mezi ulicemi Sázavská, K Myšlínu a Šibeničky.
D.14	C-OST.	Výstavba silničního propojení v Myšlíně, ulice Pod Borováčkem
D.16	C-OST.	Rozšíření a výstavba komunikace v Myšlíně ve stopě ulice Polní, Pod Borováčkem a Hlavní.
D.17	C-OST.	Výstavba prodloužení a propojení ulice V Květnovci v Myšlíně.
D.18	C-OST.	Výstavba propojky na parc. č. 505/11 navazující ulice Slunečnou a U Studánky.
D.19	C-HL.	Rozšíření přístupové komunikace na Božkov – ulice Skuhrovecké.
D.20	C-HL.	Výstavba a rozšíření místní obslužné komunikace v propojení Staré návsi a ul. Na Okrouhlíku.
D.21	B	Dopravní řešení problémového místa na ulici Pražské, v místě okolo č.p. 114, včetně doplnění chodníku.
D.22		Výstavba parkoviště k železniční zastávce v pásu mezi železnicí a ul. Vilovou.
D.23	D2	Stavba pěšího propojení na Myšlíně, v prodloužení ulice Nad Obecníkem.
D.24	C-OST.	Výstavba přemostění Struhařovského potoka při ústí do Mnichovky – propojení ulic Potočiny a Podskalí. Stavba nesmí omezit průtokové poměry v Mnichovce a Struhařovském potoce.
D.25	C-OST.	Výstavba přemostění Struhařovského potoka (jako náhrada za brod) na přístupové komunikaci k ul. Podskalí k Budíkovu u Zittova mlýna. Stavba nesmí omezit průtokové poměry ve Struhařovském potoce.
D.26	C	Rozšíření přístupové komunikace na Vráž – ulice Anenská.
D.27	C-OST.	Rozšíření ulice Luční, dopravní propojení s ulicí Sluneční.

Použité zkratky:

D1 komunikace zklidněné se smíšenou dopravou

D2 komunikace zklidněné nemotoristické

C-HL. komunikace obslužné páteřní

C-OST. komunikace obslužné ostatní

B komunikace sběrné

Navržené pěší komunikace, cesty v krajině:

označení stavby	popis
P.1	Stavba cyklo/pěší stezky podél Mnichovky, mezi ulicemi Nádražní a Sportovní. Stavba nesmí ohrozit břehové porosty a funkčnost biokoridoru. Při realizaci i užívání komunikace musí být ochráněn vodní tok a VKP.
P.2	Stavba cyklo/pěší stezky podél Mnichovky, mezi ulicemi Sportovní a Mirošovickou. Stavba nesmí ohrozit břehové porosty a funkčnost biokoridoru. Při realizaci i užívání komunikace musí být ochráněn vodní tok.
P.3	Stavba cyklo/pěší stezky podél Mnichovky, v lokalitě Husínek. Stavba svojí realizací nesmí ohrozit funkčnost biocentra. Při realizaci i užívání komunikace musí být ochráněn vodní tok.
P.4	Stavba pěší cesty v krajině podél Myšlínského potoka.
P.5	Stavba pěší cesty v krajině podél Křiváčku, spojující ulice Jánskou a Myšlínskou
P.6	Stavba sítě pěších cest v lokalitě nad Obecníkem, propojující Myšlínskou ulici, silnici II/508 a Polní ulici v Myšlíně.
P.7	Stavba pěší cesty podél silnice II/508, u lokality Sýkorka.
P.8	Stavba sítě pěších cest v lokalitě Ořech, propojující silnici II/508, ulici Pod Borováčkem a ulici Polní v Myšlíně přes lesní masiv Borováček.
P.9	Stavba cyklostezky podél Struhařovského potoka, mezi lokalitami Koloděje a chatami pod Klokočnou.
P.10	Stavba pěší cesty mezi mezemi na stráni nad Struhařovským potokem, mezi lokalitami Tehova a chatami pod Klokočnou.
P.11	Stavba pěší cesty v lokalitě u chat pod Klokočnou, napojení na cyklostezku do Klokočné.
P.12	Stavba sítě pěších cest v lokalitě Farské pole.
P.13	Stavba cyklostezky podél Mnichovky – propojení směrem ke Stránčicím, včetně lávky přes Mnichovku u koupaliště. Na lesních pozemcích využívá stávající cesty. Stavba nesmí ohrozit břehové porosty a funkčnost biokoridoru. Při realizaci i užívání komunikace musí být ochráněn vodní tok a VKP. Stavba nesmí omezit průtokové poměry v Mnichovce a Struhařovském potoce.

Doplňující podmínky:

- Pro stavby P.1, P.2, P.3, P.13 bude dbána zvýšená pozornost ochraně VKP ze zákona při povolování, výstavbě i užívání staveb.
- Cyklostezky, cyklotrasy a pěší komunikace je možné umístit na lesní pozemky pouze za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv jejich rozšiřování na úkor lesa.
- Při povolování, výstavbě, užívání a užívání staveb bude dbáno na zákonnou ochranu VKP, zejména údolní nivy.
- Při povolování a výstavbě staveb v blízkosti vodních toků bude ochráněn vodní tok včetně břehového porostu.
- V případě nutnosti zajištění protihlukové ochrany území, budou tato opatření realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

D.1.2 Rozšíření silnice II/508

Je navrženo rozšíření silnice II/508 na příjezdu od Mirošovic na šířku profilu odpovídající komunikaci II. třídy. V souladu se ZÚR Středočeského kraje je vymezen koridor pro rozšíření silnice šířky 90 m. Koridor je vymezen pouze v části mimo zastavěné území města.

D.1.3 Veřejná doprava

Je navrženo doplnění systému autobusové dopravy:

- zavedení mikrobusevé linky k nádraží, s přímým přestupem na železnici,
- zavedení mikrobusevé linky na Božkov,
- nová autobusová zastávka v místě nového centra v Myšlíně.

D.2 Veřejná prostranství

V území, kde je rozvoj podmíněn územními studiemi US7, US8 v plochách "BR - Bydlení v rekreačních oblastech" je navrženo rozšíření nevyhovujících úzkých cest. Každá stavba vyžadující územní rozhodnutí nebo územní souhlas, apod. je podmíněna ustoupením oplocení pro rozšíření veřejného prostranství, pokud je jeho šířka nevyhovující.

Přesné požadavky na šířky veřejných prostranství určí podrobnější dokumentace (územní studie).

D.3 Vodní toky a plochy

Současné bleskové povodně poukazují na nutnost dbát na zachycení srážkových vod v nezastavěném území. Navrhujeme revitalizaci toků, zřízení suchých polderů a výstavbu nových nádrží (rybníků), resp. obnovu původních rybníků, které jsou schopny zachytit příválové vody. Obecně je nutné rovněž zlepšit údržbu stávajících koryt vodních toků.

Vodní režim řady toků je ovlivněn melioracemi. Do těchto meliorovaných ploch zasahují některé rozvojové oblasti, kde byla zástavba navržena již předchozím územním plánem. Při povolování nové výstavby je nutno klást důraz na hydrogeologický průzkum, který by prokázal, že stavba negativně neovlivňuje hydrologický režim v oblastech. V nové zástavbě musí být kladen důraz na likvidaci dešťových vod na pozemcích objektů a odvádět vody pouze z veřejných zpevněných ploch. Lokální likvidace dešťových vod v místě vzniku přispívá k zachování spodní vody v půdním horizontu.

Základním recipientem srážkových vod budou stávající vodní toky. Je třeba zajistit vodohospodářskou rovnováhu, aby odtok do vodních toků byl rovnoměrný a to zřizováním retencí a postupným odpouštěním dešťových vod do toků. Na zpoždění odtoku mají vliv i zalesněné plochy a dostatečné množství zelených ploch, kam je možné vyvést dešťové vody z veřejných zpevněných ploch ke vsakování.

Natura 2000

Upozorňujeme na Evropsky významnou lokalitu „Dolní Sázava“, která se nachází níže po proudu Mnichovky a může být ovlivněna stavbami v řešeném území (zejména pokud ovlivní kvalitu vody v Mnichovce).

Navrhované stavby a opatření:

- vybudování soustavy dvou rybníků Podhorky I. a Podhorky II. na potoce Křiváček,
- zkapacitnění propustků na potoce Křiváček u Jánského náměstí,
- vybudování soustavy dvou rybníků Jidáška I. a Jidáška II. na Myšlínském potoce,

- vybudování (obnovení) historického rybníka Koloděj na Struhařovském potoce,
- vybudování suchého poldru na říčce Mnichovka u Všestar, na pozemku parc. č. 419 k.ú. Mnichovice u Říčan,
- vybudování suchého poldru na říčce Mnichovka u soutoku s potokem Křiváček, v místě bývalého Halašova rybníka, na pozemcích parc. č. 1710/2, 1710/6, 1710/7, 1452/1, 1452/2, 1452/3, 1452,4 k.ú. Mnichovice u Říčan. Včetně úpravy dna vhodnou vegetací tak, aby se zabránilo líhni komárů,
- vybudování (obnovení) Halašova rybníka, v prostoru za současným autoservisem, včetně výstavby nové hráze. Při plánování stavby nutno vzít v úvahu rezervu pro zadržení vody při povodni, v souvislosti s navrženým suchým poldrem v prostoru nad rybníkem,
- provedení protipovodňových opatření na říčce Mnichovka a dolním toku Struhařovského potoka, v ulicích Podskalí a Potočiny: vybudování hrázky podél toků, či zvýšení komunikace na úroveň alespoň Q5. Úprava propustku pod Pražskou ulicí na Mnichovce – zvýšení kapacity,
- při povolování staveb na území s melioracemi (vyznačeno na výkresu Veřejné technické infrastruktury – kanalizace a vodní hospodářství) je nutno prokázat posudkem hydrogeologa, že stavba negativně neovlivní hydrologický režim v oblasti.

D.4 Zásobení vodou

Zásobení vodou je provedeno z místního vodního zdroje (vrtů) v lokalitě Koloděje, odkud je voda čerpána do vodojemu Antonín a odtud distribuována po obci. Vzhledem k členité krajině je území Mnichovic rozděleno do několika tlakových pásem.

Vzhledem k tomu, že během sucha v roce 2015 vyschla jedna z městských studen, je kapacita vodního zdroje nedostatečná (zvláště v letních měsících) a limituje tak další rozvoj obce. **Kapacita stávajících studní nedokáže výhledově uspokojit nároky na potřebu vody ve městě. ÚP navrhuje prověřit možnosti rozšíření stávajícího zdroje** (vybudování dalších studen v prameništi), dále je navržen **druhý nezávislý zdroj vody pro zásobení vodojemu – propojení na přívaděč DN 300 ze Želivky (přívaděč Region Jih)**. Navýšení kapacity zdroje vody je podmínkou pro rozvoj města v dalších etapách (viz etapizace).

Je navrženo doplnění vodovodní sítě tak, aby bylo možno zásobit vodou všechny smíšené oblasti a oblasti s trvalým bydlením. V místní části Myšlín je v současné době zpracována dokumentace pro stavební povolení na zásobení vodou pro tuto oblast. Pro zásobování Myšlína je v současnosti vybudován vodovodní řad DN 300 z přívaděče Želivka. Z něj jsou připravena odběrná místa pro dobudování distribuční sítě.

Ve vodovodní síti je dostatečná kapacitní rezerva v dimenzích stávajícího potrubí pro navržené rozšíření vodovodní sítě. Z technického hlediska jsou problémy na zásobním řadu DN 200 ze šedé litiny z vodojemu, který je jediným řadem zásobující vodovodní sítí města. Navrhujeme doplnění druhého přívodního řadu od vodojemu. V chatových rekreačních oblastech a odlehlých lokalitách není navrženo zásobení veřejným vodovodem.

V oblasti vymezené ve výkresové části je navrženo území se zákazem stavby studní. Podrobněji viz kapitola „F.4 Území se zákazem stavby studní“. Studny lze povolit pouze ve výjimečných případech na základě hydrogeologického průzkumu a posouzení v širších souvislostech příslušné zvodně, zejména v odlehlých místech a chatových oblastech.

Navrhované stavby a opatření:

- vybudování propoje z přívaděče DN 300 Želivka do vodojemu Antonín
- prověření rozšíření stávajícího vodního zdroje (nové studny v prameništi)
- zajištění pozemku a vybudování další komory vodojemu Antonín

- vybudování druhého přívodního řadu z vodojemu do městské sítě
- dostavění vodovodní sítě
- rozšíření vodovodní sítě na Vráž, posílení nebo vybudování tlakových stanic
- vymezení území se zákazem stavby studní (viz kapitola F.4).

D.5 Kanalizace

Město Mnichovice má vybudovanou veřejnou kanalizační síť jak jednotné tak oddílné soustavy. Stoková síť včetně ČOV vznikala ve stejné době jako síť vodovodní, tj. postupně od 80. let 20. století do současnosti. Jednotná kanalizace je tvořena nejstaršími stokami a nachází se hlavně ve starší zástavbě a v hlavních komunikacích. Veškeré nové stoky jsou navrženy jako splaškové – tj. oddílné soustavy. Vzhledem ke členitému terénu jsou některé nové lokality odkanalizovány pomocí čerpacích stanic splašků, případně tlakové kanalizace. Veškeré odpadní vody jsou svedeny do hlavního sběrače DN 500, resp. DN 1200, který je veden v ulici Ondřejovské do stávající ČOV.

Město má vlastní čistírnu odpadních vod situovanou u soutoku říčky Mnichovka a Myšlinského potoka, kam jsou odváděny veškeré odpadní vody. **Stávající kapacita ČOV je $Q_d = 1014 \text{ m}^3/\text{h}$ a 6 000 EO po intenzifikaci provedené v roce 2016.** Část kapacity ČOV je vyhrazena pro připojení sousedních obcí, smluvně je rezervovaná 1 000 EO pro obec Všeštiny. Pro město Mnichovice, včetně Božkova a Myšlína zůstává kapacita 5 000 EO, která je navržena pro nultou etapu rozvoje. Další rozšíření ČOV je podmínkou pro rozvoj v I. a II. etapách. Odhad potřebné kapacity ČOV pro II. etapu je min. 9 000 EO, včetně započítání nárůstu obyvatel a s kapacitní rezervou pro okolní obce.

Je navrženo doplnění kanalizační sítě tak, aby bylo možno zásobit vodou všechny smíšené oblasti a oblasti s trvalým bydlením. V místní části Myšlín je v současné době zpracována dokumentace pro stavební povolení na odkanalizování této oblasti. Ve stávající kanalizační síti je dostatečná kapacitní rezerva pro připojení navrhovaných rozšíření.

Při projektování dalších stupňů dokumentace je nutné posoudit, zda je možné nové lokality odkanalizovat gravitačně nebo je nutné vybudovat další čerpací stanice splašků nebo tlakovou kanalizaci. Z technického hlediska jsou problémy s betonovými stokami v Pražské a Ondřejovské ulici, kde nátok balastních vod do potrubí výrazně snižuje jeho kapacitu. Navrhujeme rekonstrukci těchto stok. U velkých profilů nemusí dojít k výměně potrubí, je možné např. vyložkování. V chatových rekreačních oblastech a odlehlých lokalitách není navržena veřejná kanalizace. Pokud není v regulativu uvedena podmínka napojení na veřejnou kanalizaci, budou mít nemovitosti, které nejsou připojeny na veřejné stoky, vlastní žumpy, septiky nebo domácí ČOV. V takovém případě mohou být **domácí ČOV povoleny pouze na dobu dočasnou, než bude v území dostavěna kanalizační síť.**

Stávající jednotná kanalizace ve staré zástavbě odvádí do ČOV velké množství dešťových vod, které způsobují kolísání nátoků na čistírnu a zatěžují ji čistými vodami, čímž snižují její výkon. Proto navrhujeme ponechat stávající jednotnou kanalizaci jako dešťovou kanalizaci se zaústěním přímo do vodoteče a vybudovat souběžně novou splaškovou kanalizaci. Toto řešení zlepší poměry v ČOV a zlepší i čistotu Mnichovky, kam nebudou natékat při deštích zředěné splašky z oddělovacích komor.

Odvádění dešťových vod ze zastavěného území je v prostoru stávající jednotné stokové soustavy zajištěno převážně do stok jednotné kanalizace a přes oddělovače do vodních toků. V území, kde je vybudována splašková kanalizace, nejsou budovány stoky dešťové kanalizace. Dešťové vody jsou odváděny převážně povrchově do příslušných vodních toků. V komunikacích podél vodních toků jsou do nich zaústovány vpusti nebo jiné odvodňovací prvky. V nové zástavbě musí být kladen důraz na likvidaci dešťových vod na vlastních pozemcích objektů a odvádět vody pouze z veřejných zpevněných ploch.

Základním recipientem těchto vod budou stávající vodní toky. Je třeba zajistit v maximální míře odtok dešťových vod do vodních toků, aby nedocházelo k nadměrnému snížení těchto vod vzhledem k urbanizaci území, a zároveň zajistit retence v území jako ochranu proti přívalovým deštům a s nimi spojenými záplavami.

Dostatečná kapacita ČOV a dostavba kanalizace pro veřejnou potřebu jsou podmínkou pro další výstavbu na větších dosud nezastavěných plochách. V místech vhodných – t.j. ne v husté zástavbě a případně v odlehlých lokalitách, lze výjimečně povolit domovní ČOV, ale pouze na dobu dočasnou, do doby připojení na veřejnou kanalizaci. Využití veškerých rozvojových ploch ÚP bude podmíněno zajištěním řádného nakládání s odpadními vodami z těchto lokalit, tzn. po zajištění odkanalizování na ČOV Mnichovice s odpovídající kapacitou, v případě objektů, kde není zajištěno či plánováno veřejné odkanalizování, likvidací na vlastních septických žumpách, domácích ČOV. I pro malé čistírny s vypouštěním do vodních toků platí omezení týkající se evropsky významné lokality Natura 2000.

Navrhované stavby a opatření:

- vybudování stokové sítě v Myšlíně dle schválené projektové dokumentace,
- zajištění pozemku pro další rozšíření ČOV,
- rekonstrukce stok v Ondřejovské a Pražské ulici,
- jednotnou stokovou síť přebudovat na oddílnou soustavu,
- doplnění stokové sítě pro zastavitelné plochy bez veřejné kanalizace – viz grafická část,
- likvidaci dešťových vod zajistit na vlastních pozemcích staveb. Tam kde není vzhledem ke geologickému podloží umožněn vsak dešťových vod do podloží v rámci stavebního pozemku, bude zajištěn jiný způsob retence srážek v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 20,21 ve znění pozdějších předpisů,
- intenzifikace ČOV pro další etapy rozvoje města.

D.6 Zásobování elektrickou energií

Předmětem řešení jsou energetické sítě a zařízení, které jsou ve správě a majetku ČEZ Distribuce a.s. Jedná se o nadzemní a podzemní vedení 22kV a 0,4kV. Vedení velmi vysokého napětí 110kV se v blízkosti nenalézají. V řešené oblasti je osazeno 39 distribučních trafostanic. Distribuční síť je vyvedena z trafostanic 22/0,4kV. Je provedena převážně venkovním vedením, kabelovými rozvody je provedena v centru města a v lokalitách nové zástavby. Navrhujeme doplnění sítě novými VN a NN rozvody. Nárůst zatížení předpokládá výstavbu nových trafostanic 22/0,4kV s transformátory výkonu 400-630kVA, které budou situovány do centra odběru. Navrhujeme použití kioskových trafostanic připojených kabelovým vedením do stávajících kabelů VN, případně kabelovým svodem z nadzemního vedení VN. Trafostanice budou připojeny kabelovou smyčkou, jednotlivě jedním kabelem svodu.

Navrhované stavby a opatření:

- doplnění rozvojových oblastí novými trafostanicemi a rozvody VN a NN sítě.

D.7 Spoje

Telekomunikace

Město Mnichovice je připojeno na místní telefonní obvod, který spadá pod uzlovou telefonní ústřednu Říčany – celý telefonní obvod je plně automatizován. Mnichovice mají na svém území telefonní ústřednu. Analogová síť je postupně nahrazována digitální sítí, která analogovou síť plně nahradí. Telefonní síť v současné době slouží i přenosu jiných dat, např. internetu. Modernizovaná telefonní síť na digitální bázi je založena na optických kabelech. V současné době procházejí zájmovým katastrálním územím systémy dálkových kabelů DKO (optické kabely) a SDH (optoelektronické kabely). Kromě tohoto veřejného telefonního systému prochází v severní části území dálkový sdělovací kabel Vojenské správy. Město ponechává na provozovatelích telekomunikačních sítí rozvoj těchto aktivit v území.

Radiokomunikace

Radiokomunikace zajišťují pokrytí území televizním a rozhlasovým signálem, datové komunikace po radioreléových trasách a přenos telefonních hovorů. Území je pokryto vysílací sítí tvořené digitálními vysílači Cukrák a Praha-Žižkov. Jedná se o síť Multiplex České televize (ČT), Multiplex Českých Radiokomunikací (ČRa). Digitální vysílače Cukrák, Praha-Žižkov, Praha-Ládví, Praha-Strahov, Praha-Zelený pruh pokrývají území signálem sítě Multiplex Czech Digital Group (CDG). Územím probíhá radioreléový paprsek provozovaný ČRa a.s., Praha - Petřín na observatoř Ondřejov. Nad územím jsou i dílčí radioreléové trasy mobilních operátorů. Tyto trasy se často mění a nebývají v územních plánech zakreslovány. Město ponechává na provozovatelích radiokomunikačních a televizních sítí rozvoj těchto aktivit v území.

D.8 Zásobení plynem

Město Mnichovice má vybudovanou veřejnou STL plynovodní síť, ze které jsou zásobovány přilehlé nemovitosti. Řady byly budovány postupně po roce 2000. Zemní plyn je do města přiveden STL plynovodem D 160 z regulační stanice VTL/STL Kunice o výkonu 3000 m³/h. Odběr plynu je odbočkou z VTL plynovodu Tábor – Praha DN 500. Celá obec včetně přilehlých částí Božkova a Myšlína je plynofikovaná. Není provedena plynofikace chatových osad a odlehlých lokalit, kde jsou nemovitosti převážně určené k rekreaci nebo se jedná o osaměle stojící nemovitosti ve velké vzdálenosti od plynovodních řadů.

Z důvodu lepšího zajištění distribuce zemního plynu po celé obci navrhujeme zaokružování STL soustavy novým propojovacím řadem. Toto si vyžádá zvětšení profilu stávajících plynovodů v některých ulicích. Při povolání nové výstavby nebo rekonstrukcí stávajících objektů, doporučujeme, aby vytápění těchto objektů bylo na ušlechtilá paliva, zejména pak zemní plyn.

Navrhované stavby a opatření:

- zaokružování soustavy novým propojovacím řadem na Myšlín
- doplnění rozvojových oblastí novými rozvody plynovodu – viz grafická část.

E. Koncepce uspořádání krajiny



Foto typické krajiny Mnichovicka

E.1 Příroda a krajina

Pro Mnichovice je charakteristická členitá krajina s lesy a plochami zemědělské půdy. Zástavba Mnichovic je často pohledově exponovaná v lokalitách na svazích kopců, s výhledy směrem do údolí a protějších svahů. V návrhu územního plánu je přírodní krajina „zatažena“ do blízkosti sídla zelenými „klíny“, navazujícími na okolní přírodu, které pomáhají členit zástavbu na menší celky a posilují ekologickou stabilitu krajiny.

Navrhované prvky a opatření

- ÚP navrhuje krajinou zeleň podél vodotečí a jako ochranu pramenišť,
- nové zalesnění – pro podporu estetické složky krajiny, zejména pohledů a horizontů, a podpoření vhodných hydrologických poměrů v krajině,
- podporuje převod současně zalesněných pozemků do PUPFL,
- ÚP navrhuje úpravu břehů a nový park podél Mnichovky mezi ulicemi Nádražní a Sportovní a dále ke hrázi bývalého Halašova rybníka,
- nový městský park v lokalitě Farské louky,
- izolační zeleň podél železniční trati,
- aleje a doprovodnou liniovou zeleň (břehy, meze) – vymezeno v grafické části,
- protierozní opatření v lokalitě pod Tehovou – spočívající ve vhodné údržbě území a vhodné volbě vegetace, tak aby bylo zadrženo maximální množství vody a zabráněno splavování ornice,
- dále jsou navrženy nové vodní plochy – viz část Vodní plochy.

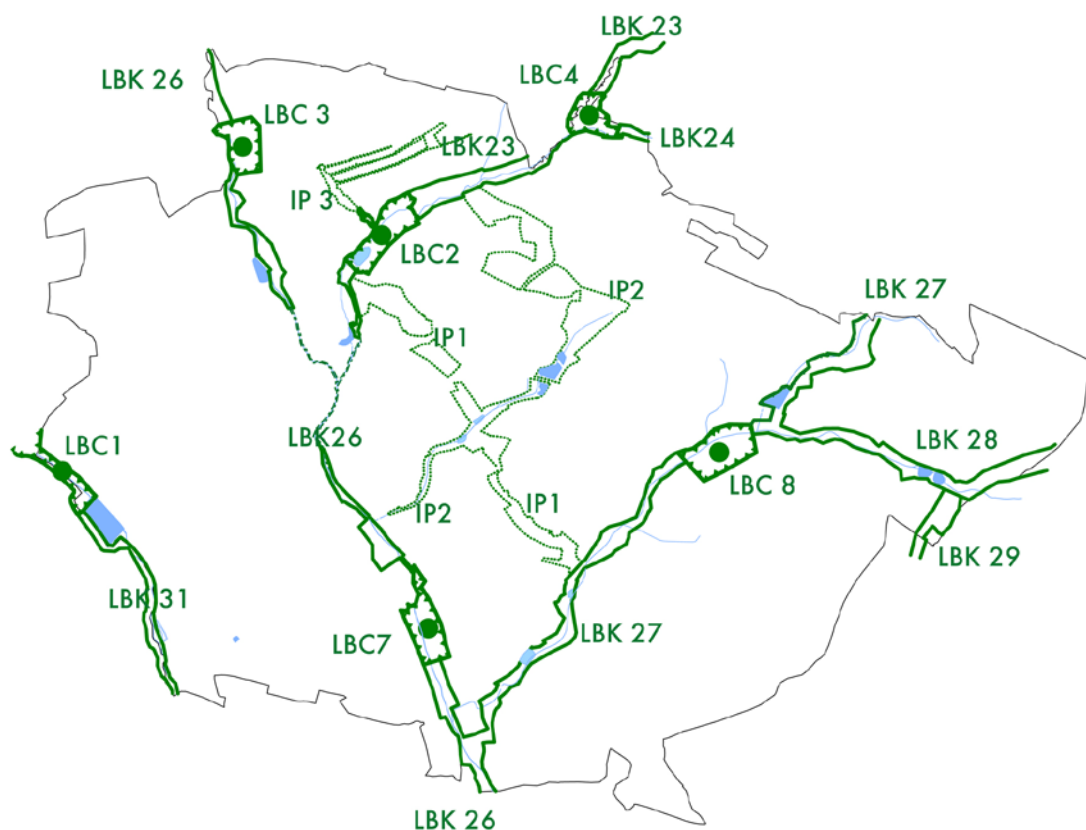
Pro stavby v blízkosti přírodního prvku Mnichovky bude chráněn vodní tok. Při realizaci i užívání stezek a cyklostezek bude zamezeno devastování koryta vodního toku.

Podle údajů z databáze Agentury ochrany přírody a krajiny se v řešeném území vyskytuje široká škála zvláště chráněných druhů živočichů, jako např. ůhýk šedý (*Lanius excubitor L.*), užovka obojková (*Natrix natrix*), užovka podplamatá (*Natrix tessellata*), ještěrka obecná (*Lacerta agilis L.*), ropucha obecná (*Bufo bufo L.*), kuňka obecná (*Bombina bombina L.*) čolek horský (*Triturus alpestris L.*), čolek obecný (*Triturus vulgaris L.*), rosníčka zelená (*Hyla arborea L.*) a mlok skvrnitý (*Salamandra salamandra L.*). V zastavitelných plochách 06d, 07b, 02b, 18a, 03d, 03e, 03f, 16a, 20a a 17c je nutné v případě prokázání výskytu výše uvedených druhů na základě výsledku biologického hodnocení, nejprve požádat orgán ochrany přírody o udělení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných živočichů dle ust. § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

E.2 Územní systém ekologické stability

Nadregionální a regionální ÚSES do území nezasahuje. Podkladem pro zpracování lokálního ÚSES je Generel lokálního ÚSES (Ing. Šteflíček, Ateliér zahrada, 1994) a plán ÚSES z předchozího zpracování ÚP. Osu ÚSES v území tvoří zejména údolí Mnichovky, Struhařovského, Myšlinského a Kunického potoka. Funkčnost biokoridoru Mnichovky je v zastavěném území Mnichovic omezena pouze na koryto vodotečí. Na podporu tohoto omezení navrhujeme interakční prvky 1 a 2 - niva potoka Křiváčku s rybníky a retenční nádrží Šibeniční vrch a navazující dvě příčná propojení do údolí Struhařovského potoka přes les Budíkov. Tato příčná propojení mají též význam krajinnotvorný – členění krajiny a uzavření či doplnění horizontů. V celcích orné půdy pohledově odlehlých od Mnichovic (k.ú. Myšlín, při hranici s k.ú. Struhařov a Třemblat) je zachováno stávající využití a členění ZPF.

Lokální ÚSES tvoří lokální biokoridory Mnichovka, Struhařovský potok a Myšlinský potok. Na jihozápadě se hranice k.ú. Božkov dotýká biokoridoru Kunického potoka. V lokálních biokoridorech jsou umístěna lokální biocentra dle aktuálního stavu krajiny a dle prostorových parametrů vymezování ÚSES. Biokoridory v nivách vodních toků jsou klasifikovány převážně jako funkční, s výjimkou průchodu zastavěným územím Mnichovic, kde jsou funkční jen částečně z důvodu úpravy koryta a zúžení pod hranici prostorových parametrů. Na podporu funkčnosti tohoto úseku biokoridoru je navržena soustava interakčních prvků IP 1 a IP 2 - údolí a niva Křiváčku s dvěma příčnými propojeními do údolí LBK Struhařovského potoka. Dochovaný prvek protierozních mezí na svažitých zemědělských pozemcích severně od Mnichovic je plně zachován a posílen doplněním porostů na mezích a vymezen jako interakční prvek IP 3.



Obr.: Schéma navrženého ÚSES

Navrhované prvky ÚSES – Biocentra:

označení	název	popis
LBC 1	U dálnice (Kunický potok)	Vlhké louky zarůstající nálety vysoké zeleně. Meliorace pravděpodobně nefunkční. Stávající funkční LBC, 3,8 ha.
LBC 2	Struhařovský potok	Potoční niva s porosty vysoké zeleně. Strž s vysokou zelení. Část leží v Pásmu hygienické ochrany I, IIa, IIb. Stávající funkční LBC, 3,26 ha.
LBC 3	Mnichovka	Lužní porost v potoční nivě, sušší lesní porost na stráni, část extenzivní louka. Stávající funkční LBC, 3,06 ha.
LBC 4	Pod křížem (Struhařovský potok)	Údolní niva s vyvinutými břehovými porosty, nálety keřů, rákos. Stávající funkční LBC, 4,05 ha.
LBC 7	Husínek (Mnichovka),	Břehový porost s vysokou zelení, lužní porost, vlhké louky. Navržené LBC, 3,43 ha.
LBC 8	Pod Myšlínem (Myšlínský potok)	Lesní porost na stráni nad vodotečí, břehový porost. Stávající funkční LBC, 4,39 ha.

Navrhované prvky ÚSES – Biokoridory:

označení	název	popis
LBK 23	Struhařovský potok	Potoční niva s břehovými porosty, rákos, zástavba. Stávající funkční, v zastavěném území Mnichovic funkčnost omezená pouze na vodní tok. Délka 1290 m (dva úseky).
LBK 24	Struhařovský potok - dolní tok,	Břehové porosty v údolní nivě. Funkční, délka 125 m v řešeném území.
LBK 26	Mnichovka	Zástavba, břehové porosty, lesní úsek. V zástavbě omezená funkčnost na vodní tok a přilehlý břehový porost, ostatní úseky funkční. 2000 + 680 m.
LBK 27	Myšlínský potok	Louky, lesíky, břehové porosty různé kvality. Funkční, 1730 m.
LBK 28	Nad Třemblatem	Les a břehový porost potoka s loukou, rybník, vlhké šťovíkové louky. Funkční, 1430 m v řeš. území.
LBK 29	U Zámečku	Les, porost s významnými dřevinami, vlhké louky. Navržený, 220 m v řešeném území.
LBK 31	Kunický potok	Niva, vlhké louky a drobné lužní porosty. Funkční, 980 m v řeš. území, navazuje na sousední k.ú. Všešímy.

Navrhované prvky ÚSES – Interakční prvky:

označení	název	popis
IP 1	Budíkov-Farská louka-Podhorky-Myšlínský potok	Propojuje údolí Struhařovského potoka pod Tehovou, přes vrch Budíkov, Farskou louku, Podhorky do údolí Myšlínského potoka. délka 1930 m v řešeném území

IP 2	Křiváček-Sýkorka-Struhařovský potok	Propojuje údolí Struhařovského potoka s prameništěm Křiváčku, přes lesní masiv Sýkorka. Včetně spodního toku Křiváčku. délka 1650 m v řešeném území.
IP 3	Protierozní meze na svahu nad lokalitou Koloděje	Stávající meze na svažitých pozemcích v lokalitě pod Tehovou. délka 1550 m v řešeném území.

E.3 Prostupnost krajiny

Systém prostupnosti krajiny je patrný z grafické části, kde jsou pěší cesty vyznačeny. V návrhu je doplněn systém pěších cest, umožňující propojení obce s jejím přírodním okolím. Navrhujeme doplnit systém stávajících cest, zejména o spojení mezi jednotlivými údolími, umožňující prostupnost krajiny v okružním směru. Radiální cesty vedou v údolích podél vodotečí. Cílem navrženého systému cest je obsluha celého zastavěného území obce a větší zpřístupnění přírodního okolí obce.

E.4 Lesní pozemky navržené k odlesnění

Na lesních pozemcích, které jsou vyznačeny v grafické části a které již neplní funkci lesa je umožněna změna druhu pozemku prostřednictvím příslušného stavebního úřadu.

E.5 Ochrana nerostného bohatství

V rámci řešeného území, na severní hranici katastrálního území Myšlín, se nachází registrované poddolované území. Ze severozápadu zasahuje do řešeného území ložiskové území zlatonosných rud a částečně také technických zemin (hlíny).

E.6 Území pro rekultivaci

Využití následujících území je možný s podmínkou prověření staré ekologické zátěže v místě a provedení rekultivace plochy.

- Bývalý skládkový prostor na pozemku parc. č. 549/1 k.ú. Myšlín
- Bývalý skládkový prostor na pozemku 1331/4 a 1326 k.ú. Mnichovice u Říčan
- Výrobní areál na pozemcích 1028/1, 1030/1, 1030/2, 1030/3 k.ú. Mnichovice u Říčan

F. Stanovení podmínek pro využití ploch

Ve výkresové části je řešené území pokryto plnobarevnými plochami, které určují rozdílný způsob využití území. Jedná se o návrh pro čas budoucí, vizi proměny a vývoje sídla v souladu s kvalitami dosavadního vývoje, nikoli pouze o popis současného stavu.

Prostorové upořádání ploch je znázorněno ve výkresové části. Ke každé ploše s rozdílným způsobem využití zobrazené ve výkresové části přísluší popis v textové části, který popisuje regulativy způsobu využití. Regulativ popisuje pravidla pro stavby tímto způsobem:

- zařazením do plochy s rozdílným způsobem využití,
- koeficientem zeleně,
- regulovanou výškou budovy.

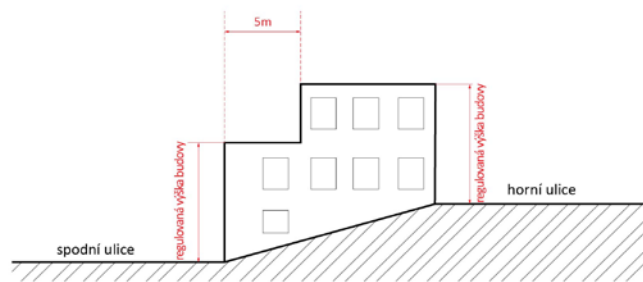
Plochy s rozdílným způsobem využití jsou popsány dále v této kapitole, včetně doplňujících podmínek využití.

Koeficient zeleně, který stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na pozemku plánované nadzemní stavby, případně souboru staveb, pokud je vícero staveb na vícero pozemcích. Je-li např. na stavebním pozemku o výměře 1000 m² stanoveno procento 60%, znamená to, že min. 600 m² stavebního pozemku musí být pokryto nezpevněnými vrstvami pro růst vegetace. Pro účely výpočtu je za nezpevněnou plochu považována i vegetace na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,6 m a povrch střechy včetně vegetační vrstvy nevystupuje výše než 0,5 m nad přilehlý okolní terén. Pojížděné plochy se do ploch zeleně nezapočítávají, ani v případě použití zatravnovací dlažby nebo zatravnovacích roštů. **Stavební pozemek**, který je územním plánem **rozdělen na využitelnou plochu (např. pro bydlení) a plochu sadů a zahrad, je pro výpočet koeficientu zeleně počítán celý** (součet části SZ + části hlavního využití). V případě, že stavební pozemek spadá do více ploch s rozdílně stanoveným koeficientem zeleně, musí být požadavek splněn na každé takové části.

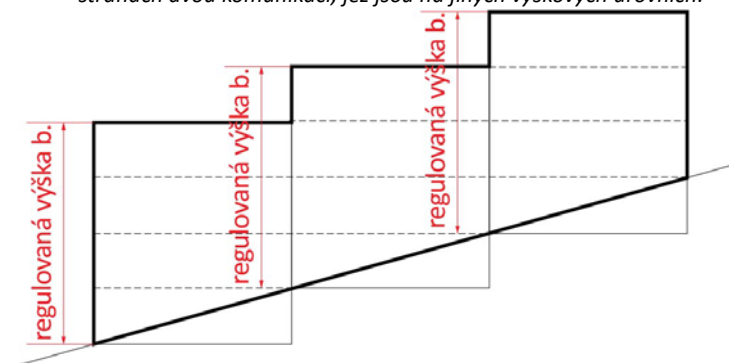
Regulovaná výška budovy, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu původního (rostlého) přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy navrhované stavby, nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb. Od úrovně maximální regulované výšky budovy je možné vystavět:

- a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 6 m,
- b) jedno ustupující podlaží do výšky max. 3,5 m nad úroveň hlavní římsy, ustoupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře a jednoho dalšího průčelí alespoň o 2,4 m.

Pokud je budova natočena štítem k základnímu veřejnému prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy. Pokud se budova nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních, uvažuje se povinnost splnění regulované výšky budovy v šíři 5 m od uličního průčelí do hloubky pozemku. Regulovaná výška budovy je uváděna v metrech.



Obr 1. Regulovaná výška budovy pokud se budova nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních.



Obr 2. Stanovení výšky nezávisle pro části staveb.

Prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout budovy **veřejného vybavení** - jako např. kostel, knihovna, škola, divadlo apod., za předpokladu, že nepoškodí obraz města. U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro veřejnost. V případě **demolice původní stavby a její nahrazení** novostavbou je z hlediska regulativů přípustné zachovat původní objem stavby. Současně musí být zohledněn charakter okolí, ve kterém se stavba nachází.

Příklad „čtení“ pravidla pro využití území:

Např.

B / 0,6 / 10

B = plocha Bydlení v krajině.

0,6 = koeficient zeleně; na ploše 1.000 m² musí být min. 600 m² zeleně.

10 = regulovaná výška budovy, tj. maximální výška stavby od nejnižšího přilehlého bodu okolního terénu je 10 m po hlavní římsu. Od bodu nad hlavní římsou je možné stavět střechu šikmou nebo plochou.

F.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

M	MĚSTO
NB	NÁVES BOŽKOV
P	PŘEDMĚSTÍ
B	BYDLENÍ V KRAJINĚ
BR	BYDLENÍ V REKREAČNÍCH OBLASTECH
CH	CHATY A ZAHRÁDKY
S	SPORTOVIŠTĚ
S2	SPORTOVIŠTĚ - U KŘÍŽE
ZM	ZEMĚDĚLSTVÍ
TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
Ž	ŽELEZNICE
VO	VÝROBA A OBCHOD
VP	ZÁKLADNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR
MP	MĚSTSKÉ PARKY A HŘBITOVY
SZ	SADY A ZAHRADY
SK	SADY V KRAJINĚ
IZ	IZOLAČNÍ ZELEŇ DRÁHY
KZ	KRAJINNÁ ZELEŇ
LP	LOUKY A PASTVINY
OP	ORNÁ PŮDA
L, L _n	LESY
V, V _n	VODA



MĚSTO

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- Hlavní využití:** Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy.
- Přípustné využití:** Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy, plochy zeleně.
- Podmíněně přípustné využití:** Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 1200 m² hrubé podlažní plochy a administrativní části skladových areálů, vše za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb.
- Sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, tělocvična) za podmínky, že budou doplněny dalšími využitím jako např. obchody, stravování apod.
- Ostatní jiné stavby, činnosti a zařízení, za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.
- Pro podmíněné využití všech staveb platí podmínka, že stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k základnímu veřejnému prostoru.
- Nepřípustné využití:** Skladové areály (kromě jejich administrativní části, viz výše), odstavné plochy pro autobusy, nákladní automobily a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary, autoopravny, prodejny stavebnin. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněně využití.
- Doplňující podmínky:** Způsob situování staveb na pozemku musí **respektovat stávající strukturu a charakter zástavby** (zejména polohu stavby na pozemku, vztah k veřejnému prostranství a hmotové řešení stavby). Stavby hlavního využití a budovy nad 40 m² zastavěné plochy budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostranství. Výšková hladina stávajících staveb bude respektována.
- Stavby nebudou narušovat historicky založená prostranství, která tvoří centrální prostory města.
- Požadavky na dopravu v klidu (**parkování**) vzešlé z navrhovaných staveb budou uspokojeny výhradně na pozemcích stavebníka, nikoli na veřejných prostranstvích.
- Stavba pro bydlení na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat **maximálně 12 bytů**.
- Veškeré **rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní** (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).

| P | PŘEDMĚSTÍ

plochy bydlení dle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Bydlení, domy s pečovatelskou službou, zařízení zdravotní a sociální péče.
Přípustné využití:	Veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytovací zařízení do kapacity 25 lůžek, zařízení veřejného stravování, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 300 m ² hrubé podlažní plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 300 m ² hrubé podlažní plochy. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků, plochy zeleně.
Podmíněně přípustné využití:	Ubytování do kapacity 50 lůžek. Obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 500 m ² hrubé podlažní plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 500 m ² hrubé podlažní plochy. Vše za předpokladu, že nebude narušen charakter území a stavby nebudou svým provozem narušovat hlavní využití plochy.
Nepřípustné využití:	Sklady, skladové areály, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněně využití.
Doplňující podmínky:	Stavba pro bydlení na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně 12 bytů. Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- Hlavní využití:** Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy.
- Přípustné využití:** Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy, plochy zeleně.
- Podmíněně přípustné využití:** Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy a za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb tak, jak je charakteristické pro venkovské statky se dvorem a na něj navazujícími budovami.
- Ostatní jiné stavby, činnosti a zařízení, za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.
- Pro podmíněné využití všech staveb platí podmínka, že stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitérními stavby bez vztahu k základnímu veřejnému prostoru.
- Nepřípustné využití:** Skladové areály, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněně využití.
- Doplňující podmínky:** Způsob situování staveb na pozemku musí **respektovat uliční čáru**, která je v tomto případě definována hranou předmětné plochy se základním veřejným prostorem.
- Stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostranství. Výšková hladina stávajících staveb bude respektována.
- Stavby nebudou narušovat historicky založená prostranství, která tvoří centrální prostory města.
- Stavba pro bydlení na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat **maximálně tři byty**.
- Veškeré **rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní** (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).

| B |

BYDLENÍ V KRAJINĚ

plochy bydlení dle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití: Bydlení.

Přípustné využití: Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, administrativa, veřejná správa, administrativa, hřiště, stavby pro sport. Veřejné stravování. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků, plochy zeleně.

Podmíněně přípustné využití: Ubytování do kapacity 20 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 300 m² hrubé podlažní plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 300 m² hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky: stavby slouží k obsluze lokálních potřeb v území; stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů a poskytují práci v místě bydliště. Stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Na pozemcích hotelu na Myšlíně (parc. č. 157, 809, 815, 525/36, 525/2, 525/62, 525/75 k.ú. Myšlín) nejsou územním plánem omezeny počty lůžek ani dalšího doprovodného hotelového vybavení a služeb.

Nepřípustné využití: Sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněné využití.

Doplňující podmínky: Každá stavba vyžadující územní rozhodnutí nebo územní souhlas apod. (např. včetně přeměny stavby pro individuální rekreaci na rodinný dům) je podmíněna **ustoupením oplocení** pro rozšíření veřejného prostranství, pokud je jeho šířka nevyhovující.

Stavba pro bydlení na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat **maximálně tři byty**.

Povolování staveb je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna **průjezdná komunikace**, případně komunikace s obratištěm. Maximální délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m.

V zastavitelné ploše 11a je výstavba limitována velikostí pozemku pro umístění jedné stavby pro bydlení na minimálně 1600 m².

Při povolování staveb je nutné **respektovat stávající meliorace**.

plochy bydlení dle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Zahrady, zahrádky, rekreační objekty pro individuální rekreaci o celkové hrubé podlažní ploše všech podlaží včetně technických místností, přístavků, verand, teras, vstupů, zimních zahrad apod. maximálně 120 m ² .
Přípustné využití:	Hřiště, sportoviště, drobné sakrální stavby, drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení), nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy.
Podmíněně přípustné využití:	Bydlení v rodinných domech. Umísťovat novostavby a dostavovat či přestavovat stávající, již postavené a schválené objekty rodinných domů je možné pouze za podmínky, že k nim vede zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m, končící nejdále 50 m od stavby. Nová výstavba, přestavba nebo dostavba rodinných domů je možná dále za podmínky, že jejich celková hrubá podlažní plocha nepřesáhne 250 m ² a že bude zajištěno minimální procento zeleně z plochy stavebního pozemku (stanoveno ve výkresové části). Celková velikost parcely pro jeden každý objekt pro bydlení musí být minimálně 800 m ² (v případě níže uvedeného ustoupení oplocení pro veřejné prostranství se uvažuje s plochou před ustoupením).
Nepřípustné využití:	Jakékoli rozšiřování a zvětšování staveb na pozemcích lesa (PUPFL). Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména výroba a skladování, stavby občanské vybavenosti, bytové domy, obchod. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněně využití.
Doplňující podmínky:	Každá stavba budovy, vyžadující územní rozhodnutí nebo územní souhlas apod. (např. včetně přeměny stavby pro individuální rekreaci na rodinný dům), je podmíněna ustoupením oplocení pro rozšíření veřejného prostranství, pokud je jeho šířka nevyhovující. V lokalitě Na Vráži a Pod Tehovou budou šířky veřejných prostranství a konkrétní požadavek na ustoupení oplocení prověřeny územní studií. Stavba pro bydlení na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři byty. Umísťování nových staveb pro bydlení je podmíněno napojením na veřejnou vodovodní a kanalizační síť. V lokalitě Na Vráži (ve výkresové části vymezeno jako etapa Ia) jsou stavby podmíněny vybudováním / posílením tlakových stanic. Umísťování nových staveb (budov) je možné pouze na těch místech, kde je vystavěna průjezdná komunikace, případně komunikace s obratištěm. Max. délka komunikace bez možnosti otočení je 100 m. Umísťování nových staveb (budov) v oblastech ohrožených zvýšeným hlukem z dálnice, je podmíněno splněním hygienických limitů hluku dle platné legislativy.

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- Hlavní využití:** Zahrady, zahrádky, rekreační objekty pro individuální rekreaci o celkové hrubé podlažní ploše všech podlaží včetně technických místností, přístavků, verand, teras se zastřešením, zastřešených vstupů a zimních zahrad maximálně do 80 m². Nadzemní stavba může mít maximálně 2 nadzemní podlaží do maximální regulované výšky budovy 6 m. Regulovaná výška budovy může být pro jednotlivé lokality snížena stanovením ve výkresové části. Celková výška stavby může být maximálně 8 m. Výšky jsou počítány od nejnižšího bodu přilehlého terénu. Minimální výměra stavebního pozemku je stanovena na 600 m² pro jeden každý nově umísťovaný rekreační objekt, tj. každá stavba musí být umístěna do plochy o této minimální výměře a nesmí být ubíráno z ploch staveb stávajících.
- Přípustné využití:** Hřiště, sportoviště, drobné sakrální stavby, drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení), nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy.
- Podmíněně přípustné využití:** Stávající, již postavené a schválené objekty rodinných domů je možné dostavovat a přestavovat za podmínky, že k nim vede zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m, končící nejdále 50 m od stavby. Přestavba a dostavba stávajících rodinných domů je možná dále za podmínky, že jejich celková hrubá podlažní plocha nepřesáhne 200 m² a že bude zajištěno minimální procento zeleně 70% plochy stavebního pozemku. Celková velikost parcely pro každý objekt musí zůstat minimálně 800 m², tj. je nepřípustné dělit pozemky u stávajících rodinných domů a stavět na nich další rekreační objekty. Uvedené podmíněné využití se nevztahuje na přeměnu rekreačního objektu na rodinný dům, která je nepřípustná.
- Nepřípustné využití:** Jakékoli rozšiřování a zvětšování staveb na pozemcích lesa (PUPFL). Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména nové stavby pro trvalé bydlení, nové rodinné domy, bytové domy, nové stavby občanské vybavenosti, nové stavby pro výrobu a skladování, obchod, nové stavby pro ubytování nebo hromadnou rekreaci. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněné využití.

| S | SPORTOVIŠTĚ

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití: Nekrytá hřiště, sportoviště.

Přípustné využití: Stavby doplňkové (šatny, tribuny, stavby sloužící provozu sportovišť), odstavné parkovací plochy pouze pro potřeby areálů. Malá ubytovací zařízení do kapacity 20 lůžek, veřejné stravování, obchody, služby nevýrobního charakteru do kapacity 200 m² hrubé podlažní plochy celkem, bezprostředně související s hlavním využitím (např. půjčovny a prodej sportovních potřeb, restaurace, občerstvení). Tyto stavby nebudou umísťovány v záplavovém území. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy zeleně.

Podmíněně přípustné využití: Ubytovací zařízení do kapacity 40 lůžek, obchody, služby do kapacity 400 m² hrubé podlažní plochy celkem za předpokladu, že nebude narušen charakter území a stavby nebudou svým provozem narušovat obytný charakter území a nebudou umístěny v záplavovém území.

Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance) a nepřekročí v součtu více než 15 % hrubých podlažních ploch staveb hlavního využití. Nesmí se umísťovat v záplavovém území.

Nepřípustné využití: Sklady, zařízení dopravních služeb, autobazary, pěstitelské nebo chovatelské využívání plochy. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněné využití.

Doplňující regulativ: Při povolování staveb v blízkosti vodních toků bude **ochráněna údolní niva** (VKP ze zákona) a vodní tok včetně břehového porostu.

Hřiště a plochy sloužící sportu s povrchem umožňujícím vsak dešťových vod (např. tráva, antuka, umělý travní koberec apod.) se **započítávají do koeficientu zeleně jako nezpevněné plochy**.

V záplavovém území Mnichovky platí omezení, že veškeré stavby a případné terénní úpravy musí respektovat rozlivové podmínky; stavby v prostoru záplavových území nesmí vyvolat zhoršení odtokových poměrů v území a musí umožnit rozliv vody v případě zvýšení hladiny vody v Mnichovce.

| S2 |

SPORTOVIŠTĚ - U KŘÍŽE

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Sportoviště, nekrytá hřiště, plochy sloužící rekreačním a sportovním účelům a související služby nevýrobního charakteru (půjčovny sportovního vybavení, rychlé občerstvení)
Přípustné využití:	Stavby doplňkové (šatny, tribuny, stavby sloužící provozu sportovišť), odstavné parkovací plochy pouze pro potřeby areálů. Malá zařízení pro krátkodobé rekreační ubytování do kapacity 80 lůžek, veřejné stravování, obchody, služby nevýrobního charakteru do kapacity 200 m² hrubé podlažní plochy celkem. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků, plochy zeleně. Veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby.
Podmíněně přípustné využití:	Obchodní plochy do plochy max. 200 m² hrubé podlažní plochy celkem; neruší provozovny služeb do velikosti 300 m² hrubé podlažní plochy celkem, vše bezprostředně související s hlavním využitím a za předpokladu, že stavby nebudou svým provozem narušovat charakter území. Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance) a nepřekročí v součtu více než 25 % hrubých podlažních ploch hlavního využití.
Nepřípustné využití:	Sklady, zařízení dopravních služeb, autobazary, pěstitelské nebo chovatelské využívání plochy. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněně využití.
Doplňující regulativ:	Požadavky na dopravu v klidu (odstavná a parkovací stání) vzešlé z navrhovaných staveb budou uspokojeny výhradně na pozemcích stavebníka, nikoli na veřejných prostranstvích. Hřiště a plochy sloužící sportu s povrchem umožňujícím vsak dešťových vod (např. tráva, antuka, umělý travní koberec apod.) se započítávají do koeficientu zeleně jako nezpevněné plochy. Všechny výše uvedené kapacity platí na celou plochu vymezenou v grafické části, tj. pro nové stavby se do limitu zahrnují i stavby stávající.

| ZM | ZEMĚDĚLSTVÍ

plochy zemědělské dle § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Zemědělské hospodaření, sklady a zařízení sloužící zemědělské produkci.
Přípustné využití:	Stavby dopravní a technické infrastruktury, plochy zeleně.
Podmíněně přípustné využití:	Za podmínky, že bude souviset s činností zemědělského a lesního hospodaření v místě (jako např. agroturistika, prodej lokálních produktů, jízdy na koních apod.) je možné využití: bydlení, ubytování do celkové kapacity 30 lůžek, administrativa do hrubé podlažní plochy max. 250 m², obchody a služby do hrubé podlažní plochy max. 200 m². Stavba bytů navíc za podmínky, že nepřekročí v součtu více než 25 % hrubých podlažních ploch hlavního využití. Jízdárny za podmínky, že hmota stavby bude doplňovat stavební dvorec. Chovné a šlechtitelské stanice do velikosti 1000 m² hrubé podlažní plochy, za podmínky, že součástí stavby budou opatření eliminující případné negativní dopady těchto provozů na životní prostředí.
Nepřípustné využití:	Sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, které bezprostředně nesouvisí s hlavním využitím. Zařízení dopravních služeb, autobazary. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněně využití.

| TI | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

plochy technické infrastruktury dle § 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb města (zásobovací sítě, zařízení na vodních tocích, likvidace odpadů, sběrné dvory). Stavby dopravní a technické infrastruktury.
Přípustné využití:	Stavby související se zásobováním pitnou a užitkovou vodou, s odváděním odpadních a dešťových vod, se zásobováním elektrickou energií, se zásobováním zemním plynem a teplem, se spojovými službami (kabelová vedení, vysílače, atd.) a s protipovodňovými úpravami na vodních tocích. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura, plochy zeleně. Stávající solární elektrárna na pozemku 1072/2, k.ú. Mnichovice.
Nepřípustné využití:	Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

|Ž|

ŽELEZNICE

plochy dopravní infrastruktury dle § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Veškeré stavby a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování železniční dráhy.
Přípustné využití:	Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků, plochy zeleně.
Nepřípustné využití:	Všechny způsoby využití, které nejsou uvedené jako hlavní nebo přípustné využití.

|VO|

VÝROBA A OBCHOD

plochy smíšené výrobní dle § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Výroba a obchod, skladování, administrativa.
Přípustné využití:	Veřejné stravování, čerpací stanice pohonných hmot, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, plochy zeleně.
Podmíněně přípustné využití:	Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance) a nepřekročí v součtu více než třetinu hrubých podlažních ploch hlavního využití.
Doplňující regulativ:	Regulovaná výška stavby nepřesáhne 10 m, koeficient zeleně bude minimálně 0,15, pokud není ve výkresové části uvedeno jinak. Pro plochu v místě bývalého Halašova rybníka (areál autoservisu) platí následující doplňující regulativ: zpevněné a zastavěné plochy nepřesáhnou 65% rozlohy řešeného území, plochy ochranné a izolační zeleně budou činit minimálně 35% rozlohy řešeného území.
Nepřípustné využití:	Všechny způsoby využití, které nejsou uvedené jako hlavní nebo přípustné využití.

|VP|

ZÁKLADNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR

plochy veřejných prostranství dle § 7 a plochy dopravní infrastruktury dle § 9 odst. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu, stavby dopravní a technické infrastruktury.
Přípustné využití:	Drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení, vodní prvky), zastávky autobusů, veřejně přístupná dětská hřiště, okrasná a udržovaná veřejně přístupná zeleň, stromové aleje, zeleň pro krátkodobou rekreaci.
Podmíněně přípustné využití:	Stavby stánků pro obchody a služby, pódia, hlediště, vše za podmínky, že se bude jednat o dočasné stavby s maximální dobou trvání do 2 měsíců.
Nepřípustné využití:	Trvalé oplocení. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněně využití.

|MP|

MĚSTSKÉ PARKY A HŘBITOVY

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Okrasná a udržovaná veřejně přístupná zeleň, zeleň pro krátkodobou rekreaci; hřbitovy
Přípustné využití:	Stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci (altány, hřiště, sezení, WC, osvětlení a další parkové vybavení), nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby k provozu a údržbě hřbitova.
Podmíněně přípustné využití:	Sportoviště za podmínky, že se nejedná o uzavřený areál.
Nepřípustné využití:	Sklady, odstavná a parkovací stání, zařízení dopravních služeb, pěstitelské nebo chovatelské využívání plochy. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní či přípustné využití.

|SZ|

SADY A ZAHRADY

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Sady, zahrady na soukromých zpravidla oplocených pozemcích vymezené územním plánem pouze ve vybraných lokalitách, kde doplňují koncepci uspořádání krajiny.
Přípustné využití:	Cesty, opěrné zídky, oplocení, vodní prvky, stavby pro skladování nářadí do zastavěné plochy 6 m ² a výšky 2,5 m. V zastavěném území nezastřešené bazény do max. výměry zastavěné plochy 10 m ² . Nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	Všechny způsoby využití, které nejsou uvedené jako hlavní nebo přípustné využití.

|SK|

SADY V KRAJINĚ

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Sady, zahrady.
Přípustné využití:	Cesty, opěrné zídky, stavby pro skladování nářadí do zastavěné plochy 6 m ² a výšky 2,5 m. Nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Oplocení do max. výšky 1,8 m za podmínky, že bude naplněno hlavní využití.
Nepřípustné využití:	Všechny způsoby využití, které nejsou uvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně využití.

|IZ|

IZOLAČNÍ ZELEŇ DRÁHY

plochy technické infrastruktury dle § 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití:	Rozptýlená vysoká zeleň pro odhlučnění železniční dráhy.
Přípustné využití:	Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.
Podmíněně přípustné využití:	Veškeré stavby a zařízení spojené s provozem železniční dráhy za podmínky umístění na pozemcích železnice.
Nepřípustné využití:	Všechny způsoby využití, které nejsou uvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně využití.

plochy přírodní dle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- Hlavní využití:** Luční porosty vyjmuté ze ZPF s rozptýlenou vysokou zelení s možností využití posečené trávy, vegetační doprovod protierozních opatření, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, porosty střední a vysoké zeleně
- Podmíněně přípustné využití:** Protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní do zastavěné plochy 16 m², mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura. Vše za podmínky, že realizací stavby nedojde k poškození významných krajinných prvků.
- Podmíněně přípustné využití:** Vodní plochy, za podmínky zachování dostatečného průtoku vodního toku.
- Nepřípustné využití:** Zornění, intenzivní louky, sklady, odstavná a parkovací stání, zařízení dopravních staveb, stavby pro rekreaci, skládky odpadu. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní, přípustné či podmíněně využití.
- Doplňující regulativy:** V prostoru farské louky (na parc. č. 910/1, 910/2 k.ú. Mnichovice u Říčan) je uvažována výstavba církevní stavby (kaple). Územní plán nereguluje její velikost.
- Stavby cyklostezek, popř. pěších cest v prostoru záplavových území nesmí vyvolat zhoršení odtokových poměrů v území.
- Oplocení se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| LP |

LOUKY A PASTVINY

plochy zemědělské dle §14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití : Trvalý travní porost v ZPF, hospodaření na trvalém travním porostu, chov zvířat.

Podmíněně přípustné využití: Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura, lehké stavby pro chov zvířete (napajedla, ohradníky, dřevěné přístřešky do 50 m²). Vše za podmínky, že realizací stavby nedojde k poškození významných krajinných prvků.

Nepřípustné využití: Stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména čerpací stanice pohonných hmot, rekreační objekty, odstavná a parkovací stání. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní či přípustné využití.

Doplňující regulativ: Oplocení zemědělské půdy se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci drobných zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| OP |

ORNÁ PŮDA

plochy zemědělské dle §14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití: Hospodaření na zemědělské půdě.

Přípustné využití: Trvalé kultury (změna kultury na TTP), dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití: ovocné a lesní školky vč. dočasného oplocení. Oplocení se připouští pouze průhledné (např. pletivo, dřevěná bradla apod.) do výšky max. 1,5m. Výstavba plného oplocení je vyloučena. Stavby pro zemědělské hospodaření jsou přípustné za podmínky, že budou vhodně začleněny do krajiny a nenaruší přírodní charakter krajiny.

Nepřípustné využití: Stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména čerpací stanice pohonných hmot, rekreační objekty, odstavná a parkovací stání. Trvalé oplocení. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, neuvedené jako hlavní či přípustné využití.

| L, L_n | LESY

plochy lesní dle §15 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití : Plochy pozemků určených k plnění funkce lesa.

Podmíněně přípustné využití: Liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa).
Cyklostezky, cyklotrasy a pěší komunikace je možné umístit na lesní pozemky pouze za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv jejich rozšiřování na úkor lesa.

Nepřípustné využití: Všechny stavby kromě staveb uvedených v hlavním a podmíněném využití.

| V, V_n | VODA

plochy vodní a vodohospodářské dle §13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití: Vodní toky, nádrže a rybníky, stálé i vysychající.

Přípustné využití: Stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch, pro ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další vodohospodářské účely. Zeleň. Nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití: Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující kvalitu podzemních a povrchových vod. Veškeré stavby a zařízení, které omezují průtočnost povrchových vod (např. přeplocení), kromě využití hlavního a přípustného. Stavby, které svojí realizací výrazně naruší stávající významné krajinné prvky ze zákona. Nepřípustné jsou i všechny další způsoby využití, které nejsou uvedené jako hlavní, nebo přípustné využití.

Doplňující regulativy: Podél vodotečí ponechat po obou stranách nezastavitelný, trvale přístupný pruh (tj. bez oplocení). Pruh slouží jednak pro údržbu toků a jednak pro průchod velkých vod. Pruh je vymezen od břehů vodoteče, po obou jeho stranách, vždy v šíři 6 m (6 m podél jednoho břehu, 6 m podél druhého břehu).

Při výstavbě nových vodních ploch nesmí dojít k poškození významných krajinných prvků a musí být splněny podmínky ochrany zvláště chráněných rostlin a živočichů.

F.2 Ochranné režimy

Podmínky pro využití ploch s režimem ÚSES

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených ploch ÚSES (biocenter, biokoridorů, interakčních prvků) platí následující podmínky:

Přípustné je:

- využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES – typická, geograficky původní bylino-dřevinná společenstva.

Podmíněně přípustné je:

- jiné využití za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biocentra;
- stavby technické a dopravní infrastruktury, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému realizovat jinde. Umisťovat lze jen za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES. Nutné je umožnění migrace organismů.

Nepřípustné je:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost systému ÚSES nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

F.3 Plochy přestavby

Plochy přestavby nejsou územním plánem vymezeny.

F.4 Území se zákazem stavby studní

V území vymezeném ve výkresové části jako „Území se zákazem stavby studní“, platí zákaz stavby studní, s výjimkou zdrojů pro veřejný vodovod. Důvodem je ochrana vydatnosti městských podzemních zdrojů v lokalitě Pod Budíkovem.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci, pro která lze práva vyvlastnit

V souladu s §170 stavebního zákona jsou navrženy veřejně prospěšné stavby a opatření, pro která lze práva omezit (např. formou věcného břemene) nebo případně i vyvlastnit.

G.1 Veřejně prospěšné stavby

Územním plánem jsou navrženy následující veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva vyvlastnit:

Dopravní infrastruktura:

VPS/D1	Rozšíření ulice Ondřejovské / stavba D.1
VPS/D3	Úprava křižovatky U křížku / stavba D.3
VPS/D4	Rozšíření komunikace / stavba D.4
VPS/D5	Propojovací komunikace / stavba D.5
VPS/D16	Rozšíření komunikace / stavba D.16
VPS/D18	Stavba propojení / stavba D.18
VPS/D19	Rozšíření komunikace / stavba D.19
VPS/D22	Stavba veřejného parkoviště nad nádražím / stavba D.22
VPS/D26	Rozšíření přístupové komunikace na Vráž / stavba D.26
VPS/D27	Rozšíření ulice Liční, propojení komunikací na Božkově / stavba D.27

Podrobnější popis staveb dopravní infrastruktury – viz kapitola D.1.

Technická infrastruktura:

VPS/T1	Stavba rozšíření vodojemu Antonín
VPS/T3	Stavba zokruhování plynovodu na Myšlín

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny rovněž veškeré navrhované řady vodovodů a kanalizací.

G.2 Veřejně prospěšná opatření

VPO/P1	Stavba městského parku podél Mnichovky, včetně úpravy břehů, v lokalitě mezi ulicemi Nádražní a Sportovní, jako opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi a zvyšování retenčních schopností území.
--------	--

ÚSES – interakční prvky:

(opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi a zvyšování retenčních schopností území a založení prvků územního systému ekologické stability)

VPO/IP 1	Budíkov-Farská louka-Podhorky-Myšlínský potok
VPO/IP 2	Křiváček-Sýkorka-Struhařovský potok
VPO/IP 3	Protierozní meze na svahu nad lokalitou Koloděje

G.3 Asanace

Asanace nejsou územním plánem navrženy.

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo

Pro níže uvedené veřejně prospěšné stavby lze dle ustanovení §101 stavebního zákona uplatnit předkupní právo. Oprávněnou osobou je ve všech navržených případech Město Mnichovice:

Příroda a krajina, veřejné parky:

VPS/P3	Stavba rybníka Halašák (obnovení historického rybníka) na Mnichovce a navazující suchý poldr, na pozemcích k.ú. Mnichovice u Říčan, parc.č.: 1452/1, 1452/2, 1452/4
VPS/P4	Suchý poldr v údolí Mnichovky, pod Všestary na pozemcích k.ú. Mnichovice u Říčan, parc.č. 419

I. Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nejsou územním plánem navržena.

J. Údaje o územním plánu

Územní plán Mnichovic obsahuje textovou a grafickou část, které jsou rozděleny na Výrokovou část a Odůvodnění.

Výroková část:

Textová část – 53 stran

Grafická část

- N.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- N.2 HLAVNÍ VÝKRES
- N.3 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
- N.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- N.5 VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ENERGETIKA A SPOJE
- N.6 VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – KANALIZACE, VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- N.7 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Odůvodnění:

Textová část - 103 stran plus samostatná příloha

Grafická část:

- O.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES
- O.2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- O.3 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

Grafická část je zpracována v měřítku 1:5 000, s výjimkou výkresu O.2, který je v měřítku 1:50 000.

K. Vymezení územních rezerv, požadavky na územní studie, regulační plány a na řešení významných staveb

K.1 Vymezení územních rezerv

Lokality územních rezerv jsou vyznačené v grafické části, jako překryvné šrafované plochy kladené přes návrhové plochy. Plochy územních rezerv časově sahají za návrhové období tohoto plánu a znamenají to, že dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití.

Územní plán Mnichovic navrhuje tyto plochy územních rezerv:

- R-P Územní rezerva - předměstí,
- R-VO Územní rezerva - výroba a obchod.

K.2 Územní studie

V grafické části jsou vymezeny plochy, jejichž změny jsou podmíněny zpracováním územních studií. Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 6 let od data vydání územního plánu Mnichovic.

- **US1** – lokalita "Farská louka"
- **US2** – lokalita "Nad Obecníkem"
- **US4** – lokalita "Božkov - Za polí"
- **US5** – lokalita "Božkov - U Kříže"
- **US6** – lokalita "Myšlín - U Sadu"
- **US7** – lokalita "Na Vráži"
- **US8** – lokalita "Pod Tehovou"
- **US9a** – lokalita "Pod nádražím - jih"
- **US9b** – lokalita "Pod nádražím - západ"

Územní studie prověří navržené uspořádání v podrobnějším měřítku a stanoví **podrobné prostorové uspořádání území, včetně napojení území na dopravní a technickou infrastrukturu**. Území studie dále vymezí podrobnější podmínky využití ploch s rozdílným využitím v souladu s územním plánem. Dále může vymezit stavební bloky, plochy veřejných prostranství a parků a stanoví podrobnější podmínky jejich využití.

Zpracování těchto studií bude obsahovat zejména:

- požadavky na konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství),
- požadavky na vymezení veřejných prostranství,
- požadavky na umístění veřejné zeleně,
- stanovení uliční čáry,
- stanovení stavební čáry a podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb,
- požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu) a technické infrastruktury,
- související podmínky a požadavky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
- požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot.

Územní studie vymezí **plochy veřejných prostranství** v rozsahu minimálně 5 % z rozlohy zastavitelné plochy bydlení, rekreace anebo smíšené obytné plochy dle využití v kap. F. Pro plochy větší než dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace anebo smíšené obytné plochy musí být část veřejných prostranství vymezena jako souvislá o minimální výměře 1000 m². Do výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.

Územní studie vymezí **plochy veřejné zeleně** o minimální výměře 3 % z rozlohy zastavitelné plochy bydlení, rekreace anebo smíšené obytné plochy.

V rámci zpracování **územní studie US2** (Nad Obecníkem) bude požadováno vyhodnocení hluku z provozu komunikace II/508 na navrženou obytnou zástavbu dle platné legislativy. Minimální rozloha stavebních pozemků pro bydlení je stanovena na 1600m².

V rámci zpracování **územní studie US4** bude požadována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u nové zástavby z dálnice D1 dle platné legislativy.

Územní studie US7 (Na Vráži) a **US8** (Pod Tehovou) budou řešit zejména veřejnou infrastrukturu ve vymezeném území. Stanoví minimální šířky veřejných prostranství, s ohledem na terénní konfiguraci, požadavky dopravního řešení a vedení infrastruktury. Budou řešit problematiku veřejné technické infrastruktury (zejména zásobování vodou a odvod odpadních a dešťových vod) a prověří dopravní řešení – zejména dopravní režim a šířky komunikací. Stanoví požadavky na ustoupení oplocení pozemků v řešené lokalitě.

K.3 Regulační plány

Na území města nejsou vymezena území, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování.

K.4 Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

Jako architektonicky nebo urbanisticky významné stavby územní plán vymezuje:

- všechny stavby ležící uvnitř a sousedící s oblastí označenou v grafické části jako „VYMEZENÍ VÝZNAMNÝCH PROSTORŮ A STAVEB“;
- stavby označené v grafické části územního plánu jako „Významná stavba“;
- všechny nemovité kulturní památky na území obce;
- za stavby architektonicky a urbanisticky významné se nepovažují podzemní stavby přípojek a přeložek technické infrastruktury.

Podmínkou vydání územního rozhodnutí u výše uvedených staveb je zpracování návrhu začlenění objektu do okolní zástavby s grafickým vyjádřením zejména prostorových a materiálových vazeb objektu k okolí, včetně návrhu případných úprav veřejných prostranství.

L. Etapizace

Výstavba na území města Mnichovic je rozdělena na následující etapy (vymezení hranic etap viz Výkres základního členění území).

Zástavba rozvojových ploch bez označení etapy je možná ihned, dle podmínek využití jednotlivých ploch.

Pro rozvoj v zastavitelné ploše 12a postačí splnění podmínky I. etapy k navýšení kapacity školní jídelny, pokud bude odkanalizováno řešeno vybudováním lokální ČOV a lokalita bude napojena na vodovod ze zdroje Region Jih.

Pro etapu Ia. platí podmínky rozvoje též v zastavěném území. Pravidla se použijí pro stavby vyžadující územní rozhodnutí nebo územní souhlas apod., s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury. Jedná se zejména o stavby, kde vznikají nové bytové jednotky (včetně změny využití objektů) a nové rekreační objekty.

Etapa I. je naplněna tehdy, když je využito přes 80 % plochy pro výstavbu. Za využitý se považuje stavební pozemek s dokončenou hlavní stavbou. Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem (stavebním povolením nebo územním rozhodnutím). Vyhodnocení bude obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další možnou výstavbu v rámci plochy pro výstavbu I. etapy. Etapa bude posuzována jako celek, nikoliv po jednotlivých zastavitelných plochách. Pokud poměr volných ploch k plochám využitým bude nejméně 20 : 80 (m²), je možno přistoupit k zahájení II. etapy.

I. etapa

- výstavba je podmíněna posílením zdroje vody pro Mnichovice (tj. propojka vodovodu „Region Jih“ na vodojem Antonín, nebo vybudování dalších vrtů; *
- intenzifikací ČOV na kapacitu min. 8 000 EO; *
- navýšením kapacity školní jídelny na min. 880 žákovských míst.

* s výjimkou zastavitelné plochy 12a – viz podrobněji výše v textu této kapitoly

Ia. etapa

- zahrnuje splnění všech podmínek první etapy;
- navíc je podmíněna dostavbou či posílením tlakových stanic vodovodu pro lokalitu Na Vráži.

II. etapa

- zahrnuje splnění všech podmínek první etapy;
- intenzifikací ČOV na kapacitu min. 9 000 EO;
- výstavba v plochách pro II. etapu může začít až po naplnění etapy I., s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury s významem pro celé město.

Nezbytným předpokladem pro další intenzifikaci a zkapacitnění ČOV nad 6 000 EO je respektování zákonné ochrany evropsky významných lokalit. Upozorňujeme, že záměr intenzifikace a zkapacitnění ČOV podléhá posouzení vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti dle §45i zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění.