

Územní plán Mnichovic

návrh zadání

28. 5. 2010

Pořizovatel:

Městský úřad v Říčanech
Odbor ÚP a RR Městského úřadu v Říčanech
Ing. Čestmíra Šťastná
Masarykovo náměstí 53/40
251 01 Říčany

Podklad pro návrh zadání:
Architektur

Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in

Cukrovarnická 46
162 00 Praha 6
T: +420 233 344 575
F: +420 233 344 505
M: +420 777 123 581
E: pavel.hnilicka@hnilicka.cz
W: www.hnilicka.cz

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.

Nadřazená ÚPD / požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro město Mnichovice je:

- Politika územního rozvoje České republiky (Brno, Ústav územního rozvoje, 2008)
- Územní plán velkého územního celku Pražského regionu (AURS spol. s r.o., 2006)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – návrh zadání (duben 2008)

Politika územního rozvoje České republiky

Politika územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008) určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím poskytuje rámec pro konsensuální obecně prospěšný rozvoj hodnot území ČR. Dále stanovuje rámcové úkoly pro navazující územně plánovací činnost a pro stanovování podmínek pro předpokládané rozvojové záměry s cílem zvyšovat jejich přínosy a minimalizovat jejich negativní dopady.

Město Mnichovice se dle PÚR 2008 nachází v rozvojové oblasti OB 1.

Řešeného území se na úrovni územního plánu v obecnější rovině dotýkají především některé z republikových priorit územního plánování pro zajištění trvalé udržitelnosti území, uvedené v kapitole 2 PÚR 2008:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet **přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území**, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- **Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.** Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci **dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků**, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. **Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli** a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- **Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu** (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- Podle místních podmínek **vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury** s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny
- **Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi**, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- **Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území** (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- Vymezovat zastavitelné **plochy v záplavových územích** a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.
- **Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy.** S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to **vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.**

Územní plán velkého územního celku Pražského regionu

Územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) je především plánem koordinačním, který vytváří předpoklady rozvoje regionálních a nadregionálních systémů dopravní i jiné technické infrastruktury při minimalizaci kolizí s přírodními a kulturními hodnotami území a při minimalizaci možných negativních vlivů na obyvatelstvo. V tomto ohledu z tohoto dokumentu nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky.

Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje – návrh zadání

Zásady územního rozvoje jsou novým typem územně plánovací dokumentace, která vychází z nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Tato dokumentace po zpracování a schválení nahradí dosud existující územní plány velkých územních celků. V současné době Krajský úřad Středočeského kraje zásady územního rozvoje (ZÚR) pořizuje na základě zadání schváleného Zastupitelstvem kraje dne 18. 6. 2008. **Ze zadání ZÚR Středočeského kraje nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky.**

Dalším dokumentem, který bude návrh územního plánu sledovat, je strategický plán rozvoje **DSO Ladův kraj**, který vymezuje hlavní směry dlouhodobého rozvoje mikroregionu. Dokument byl projednán a schválen Shromážděním starostů dne 27. ledna 2004.

Strategický plán DSO Ladův kraj stanovuje strategické cíle, které představují základní vývojové tendence dlouhodobého rozvoje mikroregionu směřující k naplnění vize. Dále pak vymezuje 4 problémové okruhy (oblasti vnitřně souvisejících problémů), jejichž řešení je významné pro dlouhodobý rozvoj mikroregionu a vyžaduje soustředěnou pozornost. Každý problémový okruh obsahuje vlastní strategické cíle, tj. hlavní dlouhodobé cíle v daném problémovém okruhu, jejichž plněním se bude mikroregion postupně přibližovat naplňování vize. Vybrané strategické cíle jednotlivých problémových okruhů týkající se řešeného území a implementovatelné do územního plánu města Mnichovice jsou:

A) Cestovní ruch a kultura

- Rozvíjet cestovní ruch a rekreaci využívající a zároveň respektující přírodní ráz a kulturní dědictví regionu

- Uchovávat historický odkaz a prostřednictvím propagace historických památek a zajímavostí rozvíjet cestovní ruch
- Vytvořit síť kvalitních ubytovacích a stravovacích zařízení
- Vytvořit obyvatelům a návštěvníkům podmínky pro aktivní společenské, kulturní a sportovní vyžití

B) Technická, dopravní a správní infrastruktura

- Zlepšit kvalitu, úroveň života a kvalitu životního prostředí, zvýšit spokojenost obyvatel
- Podpořit trvalé bydlení v mikroregionu
- Spoluvytvářet lepší podmínky pro drobné podnikání zejména v oblasti obchodu, služeb a zemědělské výroby
- Vybudovat kvalitní technickou a dopravní infrastrukturu

C) Životní prostředí

- Chránit a zlepšovat životní prostředí
- Snižovat dopady zemědělské výroby na životní prostředí a spoluvytvářet krajinný ráz mikroregionu
- Optimalizovat strukturu a rozlohu lesních porostů a rozptýlené zeleně
- Zvýšení retenční schopnosti krajiny
- Spoluvytvářet prostředí pro zdravý život

D) Občanská vybavenost

- Zlepšovat životní podmínky, kvalitu a úroveň života a spokojenosti obyvatel
- Vytvoření podmínek pro vzdělávání a informovanost obyvatel mikroregionu
- Zajistit dostupnost všech služeb pro obyvatele i návštěvníky

Současný stav města a okolní krajiny má s idylickými obrazy Josefa Lady pramálo společného.

ÚAP / požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

V rámci Územně analytických podkladů pro správní obvod Obce s rozšířenou působností Říčany bylo na základě analýz údajů o území, zjištění z průzkumů území a dalších informací provedeno vymezení problémů k řešení. V souladu s ustanovením § 4 odst. 3 vyhlášky c. 500/2006 Sb., byly sledovány zejména urbanistické závady, dopravní závady, střety záměrů na provedení změn v území s hodnotami, limity využití území a vzájemné střety záměrů. Identifikovány byly též obecné problémy související s rozvojem území ORP a jednotlivých obcí. Přehled problémů k řešení v územním plánu vyplývajících z rozboru udržitelného rozvoje území a týkajících se řešeného území Mnichovic je uveden v následující tabulce:

Popis problému

Způsob řešení v územním plánu

Problémy v oblasti rozvoje území

Nedostatečná nabídka služeb v cestovním ruchu	Vymezit plochy pro umístění zařízení cestovního ruchu a případně (současně) stanovit regulativy využití stávajících objektů nebo ploch, kde bude možné zařízení služeb umístit.
---	---

Urbanistické závady a problémy

Nedostatečné, nevyjasněné nebo nevhodné využití zemědělských areálů

Vymezit nové využití areálů zejména s ohledem na jejich lokalizaci v rámci obce.

Nově vymezit ochranná pásma v návaznosti na využití menší rozlohy areálů.

Živelná suburbanizace

Věnovat větší pozornost proporčnímu rozvoji obcí, a to i ve vzájemné návaznosti území obcí.

Dopravní závady, problémy v oblasti dopravy

Dopravní závady na komunikacích

Navrhnout řešení dopravních závad a jejich zapracování do ÚP, např. veřejně prospěšné stavby.

Hluková zátěž z dopravy

Vymezit v ÚPD území pro realizaci protihlukových opatření.

Neodpovídající plochy určené pro přestup v rámci linek IDS, mj. s ohledem na bezpečnost cestujících

Vymezit plochy pro terminály, resp. přestupní body.

Střety záměrů s hodnotami, limity a vzájemné střety záměrů na území města Mnichovice jsou obsahem Územně analytických podkladů pro správní obvod ORP Říčany (2008), Textová část, tabulka č. 89.

Hranice města / požadavky na rozvoj území obce

Zastavitelné území podle hranic současně platného územního plánu z roku 2002 (dále jen zastavitelné území) tvoří v součtu 371 ha (viz Průzkumy a rozborů 01/2010). V Mnichovicích je zastavěno celkem cca 289 ha plochy obce včetně 29 ha nevyužitých rezerv v zastavěném území. Zastavěné území tedy zaujímá rozlohu 289 + 29 = 318 ha. **Nezastavěné pozemky** ležící na **okraji zástavby**, avšak na území zastavitelném, jsou evidovány pod položkou „rezervy mimo zastavěné území“ (53 ha). Podle současného územního plánu je v Mnichovicích **celkem 82 ha rezerv**, což činí cca 9,9 % plochy celého katastru města.

Přehled zastavěného a zastavitelného území města:

	město Mnichovice			k.ú.
	celkem	Mnichovice	Božkov	Myšlín
plocha k.ú.	831 ha	612 ha	91 ha	128 ha
zastavěné území *	318 ha	220 ha	60 ha	38 ha
%z celkové plochy katastru	(38,3%)	(35,9%)	(66,1%)	(29,8%)
zastavitelné území	371 ha	262 ha	61 ha	48 ha
%z celkové plochy katastru	(44,6%)	(42,7%)	(67,4%)	(37,8%)

* včetně „nevyužitých rezerv v zastavěném území“ (celkem 28 ha)

Přehled podaných žádostí na změnu územního plánu:

	k.ú.			
	celkem	Mnichovice	Božkov	Myšlín
registrované žádosti celkem	155 ha	92 ha	8 ha	55 ha
mimo zastavitelné území	101 ha	52 ha	3 ha	46 ha
% z celkové plochy katastru	(12,2%)	(8,5%)	(3,4%)	(35,8%)
uvnitř zastavitelného území	54 ha	40 ha	5 ha	9 ha

Podané žádosti o převod z nezastavěného do zastavitelného území pokrývají celkem 101 ha, což činí 12,2% plochy celého katastru města. Ze součtu rezerv je patrné, že podané žádosti o další rozšíření zastavitelného území převyšují rezervy pouze o cca 20 ha. Každá podaná žádost bude pečlivě zvážena v návrhu územního plánu zejména s ohledem na §55 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kde je stanoveno: „*Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání **nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.***“

Návrh územního plánu prověří řešení těchto požadavků:

- **přesné a důsledné vymezení hranice zastavitelného území.** Stávající hranice zastavitelného území bude revidována a na některých místech, kde je třeba respektovat významný přírodní fenomén, bude redukována (plocha kolem ovčína na Myšlíně a další části zemědělské půdy okolo bývalého statku Myšlín, Jidaška). Je nutné přehodnotit zastavitelné území obce v rámci logických vazeb a potlačit zástavbu ploch bez logické návaznosti – fragmentace území.
- Zachovat **přírodní fenomén Mnichovic** s cílem maximální ochrany životního prostředí. Podporovat taková řešení, která zvyšují ekologickou stabilitu území, která umožňují polyfunkční využití krajiny, a která prohlubují sepětí obytných částí města a místních částí s okolní krajinou. Tato opatření by však neměla znemožňovat ekonomické využití území nebo mu nadměrně bránit. (viz 3 pilíře trvale udržitelného rozvoje)
- Upřednostnit stavební rozvoj na plošných rezervách **uvnitř zastavěného území** a plochách rozestavěných.
- Výstavbu na volných plochách navrhnout s podmínkami **časové etapizace** ve vazbě na možnosti občanské vybavenosti a technické infrastruktury.
- Nové zastavitelné plochy navrhnout pouze v sousedství či vazbě na plochy již zastavěné.
- Důsledně vymezit ochranná pásma, zejména lesní a hřbitova, kde nebude možno postavit žádnou stavbu. K řešení jsou plochy kolem železniční trati.
- V lokalitě „farského pole“ respektovat a prověřit rozšíření stávajícího městského parku cca na čtyřnásobek, umožnit zde vznik sportoviště, vytvoření prostoru pro shromažďování občanů – kulturní akce – poutě. Případný rozvoj aktivit na zbylé ploše bude velmi omezený a podmíněný pro stavby a areály veřejné občanské vybavenosti a případné další doplňkové funkce – plocha k prověření regulačním plánem. Zvážit a navrhnout plochy pro hospic nebo domov pro seniory

Urbanismus / požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

V Mnichovicích podle ČSÚ žilo k 1. 1. 2009 celkem **3.043 obyvatel**. V letních měsících však tento počet vzrůstá, a to díky velkému podílu zástavby pro rekreaci (chatové osady, zahrádkářské kolonie) běžně až na 6.700 lidí. Současná hustota osídlení na zastavitelném území je velice nízká: 3.043 obyvatel / 371 ha = **cca 8 obyvatel/ha** (trvale bydlících). Pokud by se hustota osídlení zvýšila na cca 30 obyvatel na hektar, tj. ve standardu pro samostatné rodinné domy se zahradami, pak by nabízela plocha zastavitelného území místo pro: 371 ha x 30 ob./ha = 11.130 obyvatel. Městská hustota kolem cca 100 ob./ha by pro srovnání mohla hypoteticky nabídnout místo pro: 371 ha x 100 ob./ha = 37.100 obyvatel. Stávající volné pozemky v rámci zastavitelného území města o rozloze 82 ha umožňují z hlediska rozlohy rezervy nárůst obyvatel o: 82 ha x 30 ob./ha = 2.460 obyvatel. Při součtu se stávajícími obyvateli města včetně chatařů (6.700) by mohlo podle stávajícího územního plánu bez zásahů do stávající zástavby z hlediska rozlohy dojít k navýšení počtu obyvatel až na 9.160 obyvatel. Z výše uvedeného vyplývá, že stávající zastavěné území města má velké nevyužité rezervy pro svůj budoucí rozvoj, které mohou být jen stěží naplněny. Od doby, kdy stávající územní plán vešel v platnost, se počet trvale bydlících obyvatel zvýšil z cca 2.000 na dnešních cca 3.000 obyvatel.

Z hlediska nakládání s veřejnými prostředky (ekonomie města) i z hlediska vlivů na životní prostředí bude pro město **výhodnější lépe využívat stávající plochy, než zabírat volnou krajinu za městem**. V návrhu územního plánu budou navrženy podmínky pro rozvoj uvnitř zastavitelného území včetně stanovení optimální hustoty osídlení s ohledem na kvalitu životních podmínek. **Návrh územního plánu zohlední možné přírůstky obyvatel společně a nerozdílně s rozvojem veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti.**

Návrh územního plánu prověří řešení těchto požadavků:

- optimalizovat využití území podle principů **trvale udržitelného rozvoje** a omezit proces probíhající **suburbanizace**.
- Navrhnout řešení rozvoje **budoucí struktury města a veřejných prostranství**. Iniciovat výstavbu tak, aby se zlepšila kvalita a obyvatelnost veřejných prostranství. Ve městě zachovat a rozšířit počet veřejných prostranství, posílit jejich vzájemné vazby a spojitost. Zlepšit podmínky orientace v prostoru města. Zabývat se vymezením centrálního veřejného prostoru na Myšlíně. Na Božkově vymezit páteřní komunikaci. Pro jednotlivé rozvojové lokality v zastavitelném území stanovit parametry veřejných prostorů včetně zeleně.
- Vytvořit podmínky pro vznik **podnikatelských aktivit malého a středního rozsahu, což přispěje ke** zvýšení zaměstnanosti v obci a snížení dojezdu občanů za prací do Prahy – a zvýšení ekonomické samostatnosti. Jednou z možností je vytvoření předpokladů pro zvýšení cestovního ruchu a zvýšení rekreačního potenciálu.
- Umožnit **promíchání navzájem se nerušících funkcí** a částečně zredukovat monofunkční plochy. Zlepšit současný poměr funkčního využití, kdy je jen cca 9% plochy zastavěného území skutečně městem. V současné době převažuje monofunkce bydlení, která je závislá na Praze (resp. Pražském regionu)
- Vytvořit podmínky pro rozvoj dnes nedostatečné **občanské vybavenosti**.
- Stanovit podmínky **konverzí chatových oblastí na plochy pro rodinné domy** (řešit dostupnost, točny, rozšíření a propojení komunikací apod.)
- vytvořit předpoklady pro případnou **zemědělskou soběstačnost** v případě energetické nebo jiné krize – omezení závislosti na ropě, resp. dopravě. Chránit bonitně cenné půdy.

- Podporovat volnou formu sportovních a rekreačních aktivit. Zvážit kapacitu, využití a účelnost stávající sportovní zařízení, zvážit doplnění o další zařízení vhodného typu v přímé vazbě na vývoj počtu obyvatel.
- Zohlednit limitní hodnotu hluku $L_n = 45$ dB, jež je překročena na většině území Božkova přilehlou dálnicí D1. Podle dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb. je překročení této limitní hodnoty omezením pro obytnou zástavbu.

Veřejná infrastruktura / požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura:

- **Skelet místních komunikací** uzpůsobit novým požadavkům na stávající a rozvojové plochy a uvést jej do souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů (vyhláška č. 269/2009 Sb.). Zejména se jedná o tato ustanovení: § 20 odst. 7. Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. A § 22 odst. 2. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m
- Navrhnout **srozumitelnou průjezdnou síť** sběrných a obslužných spojovacích komunikací s maximálním využitím stávajících cest a v návaznosti na předpokládaný rozvoj.
- Vytipovat lokality vhodné pro návrh obratišť, popř. bude nutné navrhnout novou navazující komunikační síť s odstraněním slepých obslužných komunikací delších nežli 100 m. Redukovat počet slepých ulic (dnes 128 výskytů) a zlepšit tak dopravní obslužnost města.
- Revidovat a posílit **cyklistickou a pěší dopravu** ve městě. Vytvořit ucelený systém s logickými vazbami na okolí s ohledem na rozvoj turistiky. Navržené pěší trasy v zastavěném území budou základem pro další možný rozvoj vybavenosti, a také návazných vazeb pěších cest v přírodních útvarech města a jeho okolí. Zvážit rozšiřitelnost cyklistické dopravy i jako svébytné složky dopravy vnitroměstské. Obecným problémem pěší dopravy v řešeném území je buď úplná absence nebo nedostačující profil pěších komunikací na většině ulic a to včetně těch hlavních (Pražská, Ondřejovská, Husova, Nádražní).
- Zajistit bezkolizní přístupy do příměstských lesů a volné krajiny.
- Stanovit podmínky pro **dopravu v klidu** v nově vznikající zástavbě.
- Navrhnout možnost dopravního řešení mimoúrovňového přístupu (podjezd) na Božkov a navrhnout bezpečný přístup pro pěší. Provéřit vytvoření dalšího příjezdu.
- Provéřit možnost **zastávky autobusu u vlakové stanice**. Pro lepší komfort této přestupní vazby i větší výkonnost a efektivitu PID by bylo vhodné umožnit autobusům projíždět kolem železniční zastávky, případně zde umožnit otáčení autobusů.
- Navrhnout **parkoviště u nádraží** zejména pro potřeby občanů lokalit vzdálených od nádraží.
- Provéřit a případně navrhnout plochu pro odstavné parkoviště v návaznosti na centrum (náměstí) – nadměrný nárůst automobilů o víkendech a v rámci letních měsíců.
- Podpořit výsadbu zeleně okolo protihlukových stěn u železnice. Dále navrhnout opatření snižující bariérový efekt železniční trati komfortním propojením místní uliční sítě v místech stávajících i nově navrhovaných pěších a cyklistických tahů.
- Navrhnout řešení chybějícího chodníku před domem č.p. 114 na ulici Pražská.
- Stanovit upřesňující kritéria pro přístupové komunikace včetně chodníků pro novostavby v oblastech s nerozvinutou dopravní infrastrukturou.
- Navrhnout obnovení propojení (pěší a cyklistické) podél Mnichovky od Nádražní ulice po ulici Sportovní.

Technická infrastruktura:

- V rámci vodovodní sítě je nutné zprovoznit nejprve vodovodní přivaděč přes Myšlín a napojit jej na vodojem Antonín. Případné rozšíření vodovodu do míst, kde by se výhledově uvažovalo s další zástavbou, je nutné konkrétně posoudit podle výpočtové spotřeby dané lokality. Rozšiřování zastavitelného území nesmí znemožňovat intenzifikaci stávajících zastavěných ploch, kde jsou sítě již k dispozici.
- Jednoznačně vymezit oblasti s kritickým nedostatkem vody. Stanovit podmínky pro zástavbu a budování vodních zdrojů.
- V případě rozšíření zástavby určené k trvalému bydlení mimo oblasti, kde je vybudovaná vodovodní síť resp. kde je naprojektovaná, je nutné posoudit podle nárůstu spotřeby vody a možnosti tyto lokality zásobit ze stávajících tlakových pásem zejména s ohledem na omezené možnosti stávajících zdrojů. Rozšiřování zastavitelného území nesmí znemožňovat intenzifikaci stávajících zastavěných ploch, kde jsou sítě již k dispozici.
- Posoudit případné rozšiřování zastavěného území z hlediska odkanalizování. Případné rozšíření odkanalizovaného území je podmíněno intenzifikací stávající ČOV. Zároveň musí být řešen odvod dešťových vod, protože stávající kanalizace je pouze splašková. Rozšiřování zastavitelného území nesmí znemožňovat intenzifikaci stávajících zastavěných ploch, kde jsou sítě již k dispozici.
- Navrhnout odkanalizování okrajových částí Mnichovic včetně sídelních částí a zastavitelných území vymezených územním plánem tak, aby se minimalizoval objem dešťových odpadních vod z těchto území převáděný mezi povodími a přiváděný na ČOV Mnichovice. Přizpůsobit oddělení splaškových a dešťových vod v kanalizaci s ohledem na stávající kapacitu a technologii ČOV. Do nově budovaných veřejných dešťových kanalizací budou odváděny jen srážkové vody z veřejných ploch a komunikací.
- Meze dalšího rozvoje města stanovit s ohledem na maximální kapacitu centrální čistírny odpadních vod, případný nárůst kapacit musí být řešen novými výraznými investicemi do odkanalizování v místních částech nebo dalšími čistírnami odlehčujícími centrální ČOV (kořenová ČOV na Myšlíně). Budoucí maximální limitující kapacita centrální ČOV 6000 EO je z důvodů požadavků orgánů životního prostředí a hygieny nepřekročitelná. Stávající kapacita ČOV je 2700 EO.
- Podporovat vsaky dešťových vod v nové zástavbě. Přispět k vodohospodářské stabilizaci odtokových poměrů, zvýšit retenci v území, podporovat vznik nových rybníků. Zohlednit návrh města na již plánovanou výstavbu dvou vodních ploch na potoku Křiváček, před jeho zatrubněním v Bezručově ulici.
- Protože řada potoků si vytvořila nová koryta a bezejmenné toky nejsou přesně zmapovány, budou zakresleny lokality, kde toky v zájmovém území pramení, aby se při případné zástavbě uvažovalo s opatřeními zabraňujícími stržení pramenů.
- V případě rozšíření zástavby určené k trvalému bydlení mimo oblasti, kde je vybudovaná STL plynovodní síť, je nutné posoudit nárůst spotřeby plynu a také možnost napojení na tuto síť.
- Rozvoj sítě 22kV v lokalitách nové výstavby bude řešen dle místních podmínek a možnosti připojením na stávající rozvody. Předpokládá se přednostně rozvoj kabelového vedení. Distribuční síť 0,4 kV bude řešena pouze kabelovým vedením.
- Napojení nových lokalit je nutno posoudit přes výkonové bilance, zda vyhoví napojení na stávající TS nebo je nutné navrhnout výstavbu dalších nových distribučních trafostanic 22/0,4 kV.
- V návrhu ÚPn budou respektována stávající ochranná pásma stávajících radioreléových tras a zařízení. Nepředpokládá se, že by nová zástavba zasáhla výše než radioreléové trasy mobilních operátorů a dalších provozovatelů.
- Podpořit v návrhu využívání možností substitucí části energetických potřeb alternativními energetickými zdroji. Zvážit souvislost se zemními vrty a vzhledem krajiny.

- Vymezit území pro recyklační a sběrný dvůr
- Posoudit a případně navrhnout zokruhování sítí rozvodů plynu a vody a zvýšit tak spolehlivost jejich dodávek.
- Jednoznačně vymezit ÚP rozvody inženýrských sítí v intravilánu obce jako podzemní, zejména rozvody elektro, zvážit vhodná místa pro umístění trafostanic a případnou regulaci jejich vzhledu.
- Revidovat stávající místa sběrných stanovišť pro tříděný odpad a navrhnout nové. (Stanoviště na Jánském náměstí a u Lip na Božkově působí negativně na charakter dílčí centrální plochy)
- Vyřešit vedení technické infrastruktury přes soukromé pozemky formou VPS (viz. bod g).

Hodnoty v území / požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty krajiny:

- Minimalizovat zásahy do **přírodní složky krajiny**. Zlepšit ekologickou stabilitu území.
- Zachovat stávající **lesy** a zvážit jejich rozšíření
- Chránit **bonitně cenné půdy**
- Respektovat VKP při **městských vodotečích**, podpořit plnou funkčnost **biokoridorů** i v místech, kde jsou nyní nefunkční, nepracovat jen s minimálními dimenzemi biokoridorů, ale s optimálními dimenzemi dle skutečných terénních podmínek v území. Navrhnout nové biokoridory a biocentra pro zabezpečení podmínek rozvoje kvalitního přírodního prostředí.
- Maximálně podporovat **spojitost a průchodnost zelených ploch** a dalších ploch při místních vodotečích, funkčnost zdejší zeleně, přísně omezit přípustnost dalších omezujících aktivit v bezprostřední blízkosti vodních toků.
- Ochránit celistvost a maximálně zachovat přírodní ráz přírodních útvarů v krajině – zejména lokality podél Struhařovského potoka, vrch Budíkov, Sýkorka, Tehov; dále lokalitu v okolí Myšlinského potoka, Jidáška, Šibenička, Pod Myšlínem; a přírodní území podél Mnichovky pod centrální částí obce, lokalitu Skuhrovec.

Hodnoty města:

- zachovat **urbánní strukturu historické části města** ve formě lokace veřejných prostranství, způsobu parcelace pozemků a umístování staveb
- respektovat **nemovité kulturní památky**
- ochránit **městské parky** a navrhnout nové
- rozvíjet a zkvalitňovat **veřejná prostranství**

VPS a asanace / požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- Zhodnotit a provést revizi VPS z platného územního plánu
- Navrhnout nové VPS zejména pro řešení veřejné infrastruktury
- Požadavky na asanace nejsou známy

Zvláštní předpisy / další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- Návrh ÚP zohlední **ochranu nerostného bohatství**. V rámci řešeného území, na severní hranici katastrálního území Myšlín, se nachází jedno registrované poddolované území. Ze severozápadu zasahuje do řešeného území ložiskové území zlatonosných rud a částečně také technických zemín (hlíny).
- V návrhu ÚP bude zohledněna **ochrana před povodněmi**. Stávající kapacita průtoků je nedostatečná. Zejména je nutno řešit Struhařovský potok, protože prakticky v celém průtoku k.ú. Mnichovice nestačí kapacita koryta ani objekty na průtok Q5. Říčka Mnichovka má v horní části toku až k soutoku se Struhařovským potokem koryto nekapacitní. V prostoru centra města, kde jsou nábřežní zdi a mostky, kapacita koryta odpovídá Q2, dále až po hranici k.ú. Mnichovice kapacita koryta pobere průtok Q5.
- V návrhu ÚP budou navrženy plochy zeleně pro zlepšení **kvality ovzduší**, protože dle údajů ČHMÚ z roku 2006 je nejvýznamnějším problémem překračování 24 hodinového imisního limitu pro suspendované prachové částice velikostní frakce do 10 µm (PM10). K překračování tohoto limitu dochází na celých 84% řešeného území. Na řešeném území je dále překračován limit pro škodlivinu benzo(a)pyren.

Střety zájmů a problémů / požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Problémy v území

- Nevyužití rozsáhlé stavební rezervy uvnitř zastavěného území
- Velkoplošná individuální zástavba s nedostatkem ploch zeleně, volnočasových aktivit, inženýrských sítí, špatnou dopravní obslužností a poddimenzovanými komunikacemi
- Liniová bariéra železničního koridoru
- Stavby v záplavovém území, nedostatečná propustnost koryt a retence dešťových vod
- Chybějící veřejná vybavenost, zejména v místních částech Myšlín a Božkov
- Nedostatek městských parků
- Konverze části chatových oblastí k trvalému bydlení bez odpovídající infrastruktury, dopravní problémy.
- Zmatená a nepřehledná síť místních komunikací
- Privatizace veřejných prostranství
- Neexistence uceleného systému pěších a cyklistických tras
- Bariéry pohybu pěších, absence chodníků (zejména na Ondřejovské ulici od křižovatky autosalonu p. Babiše ke hřbitovu; z Myšlína do centra a od nádraží na Božkov)
- Nízká prostupnost a nedostatečné profily komunikací, zejména v chatových oblastech a některých místních částech
- Nedostatečné možnosti parkování (zejména v centru a u nádraží)
- Myšlín bez odpovídající technické infrastruktury (kanalizace, vodovod)
- Omezení rozvoje města v souvislosti s kapacitou ČOV, vodních zdrojů, kapacity školky a školy
- Přeplněnost MŠ, ZŠ

- Absence návaznosti na ÚP okolních obcí. Např. vznikající zástavba ve Stránčicích a v budoucnu využívané propojení nezpevněnou komunikací s Božkovem, absence návaznosti na ÚP Mirošovic, zejména v oblasti Božkovského jezírka.
- Absence výrazného turistického cíle, nízký turistický potenciál
- Noclehárna Prahy, omezení možností pro kulturní využití,
- Emise a hluk z dálnice
- Rozdílný počet obyvatel v létě a v zimě, velké výkyvy
- Urbanistická devastace náměstí.
- Nízká atraktivita města
- Znečištění Mnichovky z lomu a čističky Stránčice

Střety záměrů v území:

- střety záměrů další zástavby s bonitní půdou ochrany třídy I. a II.
- střety záměrů další zástavby s ochrannými pásmy technické a dopravní infrastruktury
- střety záměrů další zástavby se zájmy ochrany přírody (ÚSES, lesy, VKP)
- střety záměrů s kapacitními možnostmi infrastruktury

Rozvojové oblasti a osy / požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Část území Obce s rozšířenou působností Říčany je v PÚR 2008 zahrnuto do rozvojové oblasti republikového významu *OB1 - Rozvojová oblast Praha*, přičemž Mnichovice leží na samé vnější hranici této rozvojové oblasti. Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou v PÚR vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území.

Rozvojová oblast OB1 představuje území s nejsilnější koncentrací obyvatelstva v ČR, kde se soustředí kulturní a ekonomické aktivity, které mají z velké části mezinárodní významový přesah. Jedná se o území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory. Zázemí rozvojové oblasti se tak namísto vlastního území hlavního města postupně stává areálem s přírůstkem počtu bydlících obyvatel.

Politikou územního rozvoje z roku 2008 je dále vymezena železniční trať č. 221 Praha – Benešov, která prochází Mnichovicemi, jako součást *Koridoru konvenční železniční dopravy C-E551*. Účelem vymezení koridorů dopravy v PÚR je ochrana ploch pro umístění např. pozemních komunikací, drah, vodních cest a letišť, které mají vliv na rozvoj území České republiky, svým významem přesahují území jednoho kraje a umožní propojení základní sítě dopravních cest na území České republiky a se sousedními státy.

Řešené území není dle PÚR 2008 vymezeno jako součást žádné specifické oblasti ani rozvojové osy.

Územní studie / požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Územní studie budou požadovány na rozvojová dosud nezastavěná území jako prověření možností další výstavby s ohledem na napojení na stávající zástavbu a posouzení nově plánované výstavby v širších souvislostech a vazbách. Jedině tak lze naplnit požadavek daný Politikou územního rozvoje: *„Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.“*

Regulační plány / požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

V návrhu územního plánu budou vymezeny plochy pro zpracování regulačních plánů jako zcela zásadního nástroje, který může ovlivnit kvalitu veřejných prostranství. V regulačních plánech budou stanoveny uliční a stavební čáry včetně výškové a objemové regulace staveb – tj. to, co nelze z povahy věci řešit v plánu územním. Pro regulaci bude vymezena centrální část města a větší rozvojové plochy, které se nachází v zastavitelném území (např. farské pole). Dále bude pro regulaci vymezena páteřní komunikace Pražská a Ondřejovská, aby bylo možné upravit profil komunikace, stavební čáry a zavést dostatečné chodníky pro bezpečný pohyb na tomto stěžejním veřejném prostranství města.

Hodnocení vlivů / požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

V řešeném území se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Případný požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území bude doplněn po projednání návrhu zadání.

Koncept / případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Vzhledem k množství žádostí o převod do zastavitelného území a problémům v území bude zpracován koncept. V území se neplánuje žádná významná stavba nebo činnost, která by vyžadovala zpracování variant.

Obsah plánu /požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah konceptu a návrhu s odůvodněním územního plánu bude v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítka 1 : 5000.

Seznam výkresové dokumentace, která bude obsahem **návrhu** územního plánu:

1. hlavní výkres
2. výkres základního členění území včetně etapizace
3. příroda a krajina
4. dopravní infrastruktura
5. technická infrastruktura
6. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Seznam výkresové dokumentace, která bude obsahem **odůvodnění** územního plánu:

1. koordinační výkres,
2. výkres širších vztahů (m 1 : 100 000 nebo 1 : 50 000)
3. výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Dokumentace bude odevzdána v šesti kompletních vyhotoveních.

Na základě vlastních průzkumů a rozborů a požadavků zastupitelstva města Mnichovice podklad pro návrh zadání zpracoval Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur dne: 20. 4. 2010

Upraveno po projednání v komisi územního plánu města Mnichovice dne: 28. 5. 2010

Průzkumy a rozborů jsou volně ke stažení na: <http://up.mnichovice.info/>