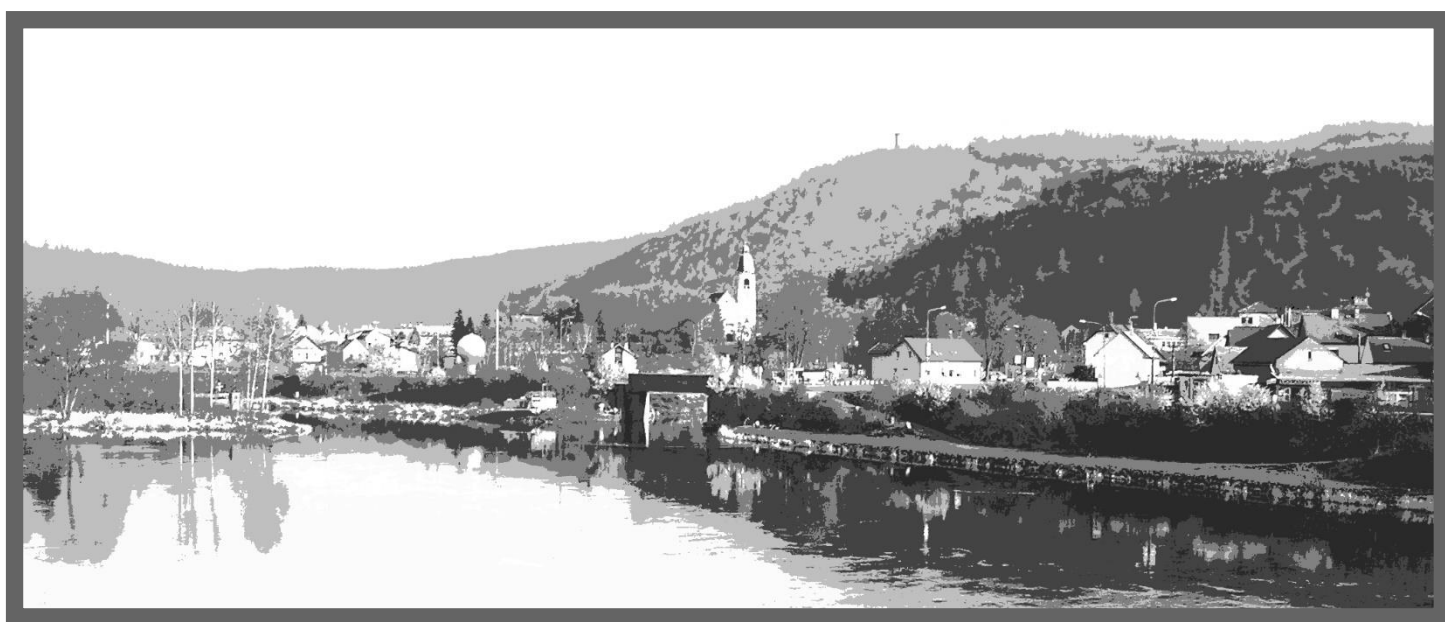


# ÚZEMNÍ PLÁN ŠTĚCHOVICE



## NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ



---

**OBJEDNATEL: MĚSTYS ŠTĚCHOVICE, HLAVNÍ 3, 252 07 ŠTĚCHOVICE**  
**ZHOTOVITEL: AF – CITYPLAN s.r.o., MAGISTRŮ 1275/13, 140 00 PRAHA 4**  
**ZÁŘÍ 2018**

## OBSAH DOKUMENTACE

<b>A.0.</b>	<b>IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE .....</b>	<b>6</b>
<b>A.1.</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>9</b>
<b>A.2.</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....</b>	<b>9</b>
<b>A.2.1.</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ .....</b>	<b>9</b>
A.2.1.1.	HOSPODÁŘSKÝ PILÍŘ .....	9
A.2.1.2.	SOCIÁLNÍ PILÍŘ .....	9
A.2.1.3.	ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ .....	10
<b>A.2.2.</b>	<b>OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ .....</b>	<b>10</b>
<b>A.3.</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....</b>	<b>11</b>
<b>A.3.1.</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY .....</b>	<b>11</b>
<b>A.3.2.</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH A PLOCHÁCH PŘESTAVBY .....</b>	<b>12</b>
<b>A.3.3.</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY .....</b>	<b>13</b>
A.3.3.1.	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	13
A.3.3.2.	VYMEZENÍ PLOCH PRO PŘESTAVBY .....	19
<b>A.3.4.</b>	<b>KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ .....</b>	<b>20</b>
<b>A.4.</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ .....</b>	<b>20</b>
<b>A.4.1.</b>	<b>KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>20</b>
A.4.1.1.	SILNIČNÍ A KOMUNIKAČNÍ SÍŤ .....	21
A.4.1.2.	HROMADNÁ DOPRAVA .....	21
A.4.1.3.	DOPRAVA V KLIDU .....	22
A.4.1.4.	NEMOTOROVÁ DOPRAVA .....	22
A.4.1.5.	VODNÍ DOPRAVA .....	22
<b>A.4.2.</b>	<b>KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>22</b>
A.4.2.1.	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ .....	22
A.4.2.2.	ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM A ZEMNÍM PLYNEM .....	23
A.4.2.3.	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ .....	23
A.4.2.4.	SPOJE .....	24
<b>A.4.3.</b>	<b>KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....</b>	<b>24</b>
<b>A.4.4.</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....</b>	<b>25</b>
<b>A.5.</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ .....</b>	<b>26</b>
<b>A.5.1.</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ .....</b>	<b>26</b>
<b>A.5.2.</b>	<b>ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY .....</b>	<b>27</b>
A.5.2.1.	NADREGIONÁLNÍ PRVKY ÚSES .....	27
A.5.2.2.	LOKÁLNÍ PRVKY ÚSES .....	27

A.5.3.	PROSTUPNOST KRAJINY .....	28
A.5.3.1.	CESTNÍ SÍŤ .....	28
A.5.4.	OCHRANA PŘED POVODNĚMI A PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	29
A.5.5.	KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY .....	29
A.5.6.	VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN .....	30
A.6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) .....	30
A.6.1.	VYMEZENÍ POJMŮ .....	32
A.6.2.	OBECNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	33
A.6.3.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PŘEKRYVNÝCH PLOCHÁCH ÚSES.....	34
A.6.4.	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ a PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ .....	36
A.7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	58
A.7.1.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT .....	58
A.7.2.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE VYVLASTNIT.....	59
A.7.3.	PLOCHY PRO ASANACI.....	60
A.8.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODST. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	60
A.9.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	61
A.10.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	61
A.11.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....	62
A.12.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	63
A.13.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT .....	64
A.14.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	64

<b>C.1.</b>	<b>POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠTĚCHOVICE.....</b>	<b>67</b>
<b>C.2.</b>	<b>VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>67</b>
<b>C.2.1.</b>	<b>SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....</b>	<b>67</b>
C.2.1.1.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR .....	67
C.2.1.2.	SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE.....	70
C.2.1.3.	SOULAD S POŽADAVKY ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ .....	72
<b>C.2.2.</b>	<b>SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>72</b>
C.2.2.1.	OCHRANA ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT .....	72
C.2.2.2.	OCHRANA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	75
<b>C.2.3.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....</b>	<b>76</b>
<b>C.2.4.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....</b>	<b>76</b>
C.2.4.1.	ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY .....	76
C.2.4.2.	OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ .....	77
C.2.4.3.	ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ A UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI .....	77
C.2.4.4.	EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ .....	77
C.2.4.5.	SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI .....	77
C.2.4.6.	OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ.....	77
C.2.4.7.	SYSTÉM VAROVÁNÍ OBYVATELSTVA .....	77
C.2.4.8.	POŽÁRNÍ BEZPEČNOST .....	77
<b>C.3.</b>	<b>NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODS. 5 A) – F) STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>78</b>
<b>C.3.1.</b>	<b>VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>78</b>
<b>C.3.2.</b>	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....</b>	<b>78</b>
<b>C.3.3.</b>	<b>STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>78</b>
<b>C.3.4.</b>	<b>SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....</b>	<b>78</b>
<b>C.3.5.</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....</b>	<b>78</b>
C.3.5.1.	ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE .....	78
C.3.5.2.	ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	91
C.3.5.3.	ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	92
C.3.5.4.	ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	101
C.3.5.5.	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ V OBLASTI PŘÍRODNÍCH HODNOT.....	108
C.3.5.6.	ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	137
C.3.5.7.	ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ.....	138
C.3.5.8.	ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍCH REZERV.....	139
C.3.5.9.	ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....	139

C.3.5.10.	ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	139
C.3.5.11.	ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT .....	139
<b>C.3.6.</b>	<b>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....</b>	<b>140</b>
<b>C.4.</b>	<b>NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č.500/2006 SB. ČÁST II Odst. 1A) - D).....</b>	<b>141</b>
<b>C.4.1.</b>	<b>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....</b>	<b>141</b>
C.4.1.1.	POSTAVENÍ MĚSTA V SYSTÉMU OSÍDLENÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, ZÁJMOMÉ ÚZEMÍ.....	141
C.4.1.2.	VLIV NA NAVAŽUJÍCÍ ÚZEMÍ, POTŘEBA KOORDINACE.....	142
<b>C.4.2.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ .....</b>	<b>144</b>
<b>C.4.3.</b>	<b>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....</b>	<b>156</b>
<b>C.4.4.</b>	<b>VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....</b>	<b>156</b>
<b>C.4.5.</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....</b>	<b>156</b>
C.4.5.1.	VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ PUPFL .....	156
C.4.5.2.	VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF .....	159
C.4.5.3.	ZDŮVODNĚNÍ, PROČ JE NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ VE SROVNÁNÍ S JINÝM MOŽNÝM ŘEŠENÍM NEJVÝHODNĚJŠÍ Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OSTATNÍCH ZÁKONEM CHRÁNĚNÝCH OBECNÝCH ZÁJMŮ. ....	165
<b>C.5.</b>	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>166</b>
<b>C.6.</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....</b>	<b>166</b>
<b>C.7.</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠTĚCHOVICE A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....</b>	<b>166</b>

## **A.O. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

### **OBJEDNATEL**

MĚSTYS ŠTĚCHOVICE

Hlavní 3,

252 07 Štěchovice

IČ: 00241725

DIČ: CZ00241725

zastoupený: Milošem Čapkem, starostou města

### **ZHOTOVITEL**

ĀF-CITYPLAN, spol. s r.o.

Ing. arch. Jan Buchar - urbanismus, autorizovaný architekt ČKA 0273, A.0

Praha:

září 2018

## SEZNAM ZKRATEK

BH	Plochy bydlení - v bytových domech
BI	Plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské
BV	Plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské
BX	Plochy bydlení - v rodinných domech – se specifickým využitím
ČOV	čistírna odpadních vod
čp	číslo popisné
ČS	čerpací stanice
DP	dobývací prostor
DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční
DTS	Distribuční transformační stanice
DU	Plochy dopravní infrastruktury – účelové, lesní a polní cesty
EO	ekvivalent obyvatel
CHLÚ	chráněné ložiskové území
K	plochy změn – v krajině
k.ú.	katastrální území
kap.	kapitola
kat	kategorie
LC	lokální biocentrum ÚSES
max.	maximální
NC	nadregionální biocentrum
NK	nadregionální biokoridor
NL	Plochy lesní
NN	nízké napětí
NP	Plochy přírodní
NP	nadzemní podlaží
NS	Plochy smíšené nezastavěného území
NSo	Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní
NSs	Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní
NZ	Plochy zemědělské
ObKR	oblast krajinného rázu
OH	Plochy občanského vybavení – hřbitovy
OM	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
OX	Plochy občanského vybavení – se specifickým využitím
P	plochy změn – plochy přestavby
PR	přírodní rezervace
PRVKSK	Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací území Středočeského kraje
PřP	přírodní park
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje
PV	Plochy veřejných prostranství
Q100	záplavové území
R	plochy a koridory územních rezerv
RD	rodinný dům
RI	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RX	Plochy rekreace – se specifickým využitím
SLDB	sčítání domů, lidí a bytů
SLT	skupina lesních typů
SM	Plochy smíšené obytné – městské

STG	skupina typů geobiocen
TI	Plochy technické infrastruktury
tř.	třídy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPSÚ	Územní plán sídelního útvaru
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚV	úpravna vody
VD	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
VKP	významný krajinný prvek
VL	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VVN	velmi vysoké napětí
W	Plochy vodní a vodohospodářské
Z	plochy změn – zastavitelné
ZCHD	Zvláště chráněné druhy
ZO	Plochy zeleně – ochranná a izolační
ZP	Plochy zeleně – přírodního charakteru
ZS	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZV	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň



## A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území městyse Štěchovice bylo vymezeno dle §2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) k 1. 6. 2016. Hranice zastavěného území zahrnuje pozemky v intravilánu z 1. 9. 1966 a je rozšířena o zastavěné pozemky v souladu s ustanovením §58 stavebního zákona. Vymezení zastavěného území bylo provedeno k 15. 10. 2018.

Tab. 1 Vymezení zastavěného území v grafické části výroku

1a	Výkres základního členění území	1 : 5 000
1b1	Hlavní výkres	1 : 5 000
1b2	Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
1b3	Koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
1b4	Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000

## A.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### A.2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

#### A.2.1.1. HOSPODÁŘSKÝ PILÍŘ

- ÚP vytváří podmínky pro další rozvoj malého a středního podnikání, umožňující vznik nových pracovních příležitostí a snížení dojíždění za prací – v zastavěném území jsou potenciálně vhodné plochy zařazeny do smíšených obytných ploch s rozdílným způsobem využití, v zastavitelných plochách a plochách přestavby umožňují podmínky využití ploch bydlení integraci nerušících podnikatelských provozoven
- jsou vytvářeny podmínky pro zkvalitnění systémů dopravní a technické infrastruktury
- ÚP vymezuje plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní, které umožní vytvářet opatření proti ohrožení orné půdy vodní erozí

#### A.2.1.2. SOCIÁLNÍ PILÍŘ

- ÚP vytváří podmínky pro pozvolný růst počtu obyvatel městyse
- veřejná a technická infrastruktura jsou návrhem rozvíjeny s cílem zajistit jejich dostatečnou kapacitu
- vedle zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů navrhuje ÚP konverzi některých ploch rodinné rekreace v bezprostřední blízkosti ploch bydlení na rodinné domy při zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury
- jsou vytvářeny podmínky pro zvýšení prostupnosti krajiny

- je navrženo řešení dosud problematického území Hvozdy s velkým množstvím oplocených lesních pozemků s objekty užívanými k trvalému bydlení a rodinné rekreaci
- stanovenými podmínkami využití brání ÚP nekontrolované urbanizaci v záplavovém území, vytváří předpoklady pro uvolnění koridoru Kocáby a navrhuje protipovodňové opatření na vodním toku Vltava

### **A.2.1.3. ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ**

- ÚP respektuje přírodní hodnoty území
- jsou vytvářeny podmínky pro realizaci opatření určených ke zvyšování retenčních schopností území
- je navrhována obnova vegetační infrastruktury krajiny
- je doplněna mimolesní zeleň v zemědělsky využívané krajině

Urbanistická koncepce vytváří podmínky pro zachování životaschopnosti Štěchovic a umožnění vyváženého rozvoje všech složek těchto tří pilířů s cílem zajistit co nejkvalitnější užívání sídla.

## **A.2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**

Rozvoj území je podmíněn ochranou kulturních, civilizačních i přírodních hodnot. Základním způsobem jejich ochrany je respektování limitů využití území v oblasti památkové péče a ochrany přírody a krajiny.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto hodnoty:

### **Kulturní a architektonické hodnoty**

- vyhlášené nemovité kulturní památky
- významné stavby
- území s archeologickými nálezy
- významná dominanta

V zájmu ochrany budov, které jsou vyhlášenými nemovitými kulturními památkami, a ochrany vyjmenovaných významných staveb, stanovuje územní plán podmínku zpracování architektonické části projektové dokumentace těchto staveb výhradně autorizovaným architektem (viz kap. A.13).

V území s archeologickými nálezy budou respektovány podmínky ochrany a péče o archeologický fond.

V zájmu ochrany významné dominanty je stanovena podmínka neznehodnocení dálkových pohledů nebo průhledů nevhodnou zástavbou a vymezeny pohledové osy.

### **Přírodní hodnoty**

- územní systém ekologické stability
- přírodní park Střed Čech
- rozsáhlé lesní masivy v území
- řeka Vltava a její levostranný přítok Kocába
- zemědělská půda 1. a 2. třídy ochrany

Územní systém ekologické stability je územním plánem zpřesněn a na lokální úrovni doplněn. Kolize části vymezeného nadregionálního biokoridoru s dlouhodobě sledovanými zastavitelnými plochami bydlení byla návrhem vyřešena redukcí vymezených stavebních záměrů.

Vedle respektování limitů využití území využívá územní plán i dalších nástrojů k ochraně hodnot a odstranění či zmírnění negativních faktorů. Požaduje zachování, případně vytvoření

manipulačního pásma podél vodotečí a vodních ploch a odstranění překážek, které by mohly způsobit vzduť vodní hladiny v případě zvýšených průtoků a postupnou revitalizaci vodního toku Kocába přírodě blízkým způsobem.

Systém veřejných cest je zejména na katastrálním území Masečín rozvíjen, podél cest je navržena výsadba doprovodné zeleně jako doplnění krajinné vegetace a zároveň zvýšení retenčních a protierozních schopností krajiny. Stabilizování a rozvoj ploch veřejné zeleně uvnitř zastavěného území a ploch krajinné zeleně v nezastavěném území je dalším nástrojem ochrany a rozvoje hodnot území.

## **A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **A.3.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY**

Návrh koncepce rozvoje řešeného území, ochrana jeho hodnot, jeho plošné a prostorové uspořádání (urbanistická koncepce) vychází z historického vývoje městyse Štěchovice, z jeho charakteru, podmínek a možností jeho dalšího rozvoje, při respektování přírodních a krajinných hodnot řešeného území. Rozvoj sídla respektuje dlouhodobě sledované dosud nerealizované zastavitelné plochy a plochy přestavby. Využívá přitom základní charakteristické rysy území, jako je výrazná terénní konfigurace údolí Vltavy a Kocáby tvořící velmi příznivý krajinný rámec pro bydlení i rekreaci, blízkost hlavního města Prahy podpořená jeho dobrou dopravní dostupností, přírodní horizonty a řeka Vltava tvořící východní hranici území.

Území vykazuje i vlivy působící na jeho další rozvoj negativně, jako jsou plochy zastavěné velkým množstvím staveb pro rodinnou rekreaci s těžko řešitelnými problémy estetickými, hygienickými, dopravními i s dopady na životní prostředí. Územní plán požaduje v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití postupné dovybavení všech staveb pro rodinnou rekreaci zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť. Dále zde vytváří podmínky pro postupné zkvalitňování dopravní dostupnosti těchto území. V zátopovém území vodního toku Kocába nebo jeho bezprostředním okolí se nachází stávající zástavba rekreačních chat i rodinných domů. Jak je uvedeno výše a rozvedeno v kapitole A.5.4., je navržena postupná revitalizace vodního toku Kocába přírodě blízkým způsobem a vytvoření volného manipulačního pásma podél toku.

Základní koncepce rozvoje jednotlivých částí městyse je následující:

#### **Štěchovice**

Centrální část řešeného území je do značné míry stabilizovaná. K rozvoji obytné funkce jsou zde navrženy dvě nevelké plochy, také další funkce jsou novými plochami rozvíjeny jen minimálně, navrženo je například rozšíření a intenzifikace areálu mateřské a základní školy. Podmínky využití ploch v centrální části zastavěného území umožňují integrovat k bydlení další nerušící funkce, jako je obchod, služby, drobné podnikání, apod. a posílit tak úlohu území jako centra vybavenosti v sídle.

#### **Masečín**

Místní část Masečín bude rozvíjena jako samostatné sídlo s vlastním jádrem. Jde o nejdynamičtěji se rozvíjející území, kromě nových zastavitelných ploch dochází postupně i ke konverzi území rodinné rekreace na území obytné. Vzhledem k potřebě koordinace postupu využití zastavitelných ploch a ploch přestavby zde územní plán stanovuje pořadí změn v území.

### **Masečín – Hvozdy**

Specifické území s dlouhodobě stabilizovanými plochami rekreace a z části i plochami bydlení a občanského vybavení, kde jsou oplocené soukromé plochy rekreace, bydlení a občanského vybavení vedeny jako plochy lesní. Územní plán navrhuje nápravu tohoto stavu převedením těchto pozemků do jejich skutečného využití, tedy jako plochy rekreace, plochy bydlení nebo plochy občanského vybavení – se specifickým využitím. Nejedná se přitom o nové plochy určené k zástavbě, ale výhradně o zohlednění existujícího využití pozemků u existujících staveb.

### **Povodí Kocáby**

Územní plán nenavrhuje rozvoj zástavby podél vodního toku Kocáby, plochy rekreace a plochy bydlení jsou stabilizovány v dnešní podobě. Jsou navrženy stavební úpravy místní komunikace od osady Lousiana směrem na západ podél vodního toku.

### **Třeбенice**

Místní část Třeбенice bude rozvíjena jako samostatné sídlo. Územní plán respektuje zastavitelné plochy a plochy přestavby, které propojují Staré Třeбенice s Novými Třeбенicemi, přičemž výstavba rodinných domů zde již započala. Plochy staveb pro rodinnou rekreaci, soustředěné především na lesních pozemcích podél Vltavy, jsou stabilizovány v dnešní podobě.

## **A.3.2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH A PLOCHÁCH PŘESTAVBY**

### **Plochy bydlení**

Plochy bydlení jsou převažujícími plochami v zastavěném území a jsou také v návrhu územního plánu rozhodujícím prvkem rozvoje sídla. Podmínky využití umožňují, aby byly v objektech vedle bydlení v přiměřené míře integrovány další nerušící funkce, jako např. drobné podnikání, což by mělo vytvořit vhodné podmínky pro vznik pracovních míst v místě bydliště.

- všechny plochy bydlení vymezené jako zastavitelné plochy nebo plochy přestavby jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území nebo uvnitř zastavěného území
- plochy bydlení vymezené jako zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, s výjimkou ploch v místní části Masečín – Hvozdy, jsou navrženy jako plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
- v místní části Masečín – Hvozdy vymezuje územní plán plochy a stavby bydlení situované na lesních pozemcích jako plochy bydlení - se specifickým využitím
- prostřednictvím stanovení pořadí změn v území jsou k výstavbě přednostně určeny plochy doplňující a zkompaktnující původní zástavbu s jednodušší obsluhou dopravní a technickou infrastrukturou

### **Plochy občanského vybavení**

V předmětném území je centrem základní vybavenosti centrální část Štěchovic. Všechna zařízení občanského vybavení jsou územním plánem respektována (blíže viz A.4.3.).

- v oblasti předškolní výchovy a v základním školství je pro předpokládaný nárůst žáků navrženo navýšení kapacity mateřské a základní školy
- v území Peškov je vymezena zastavitelná plocha pro umístění občanského vybavení a služeb
- v místní části Masečín – Hvozdy vymezuje územní plán plochy a stavby využívané pro sociální služby a situované na lesních pozemcích jako plochy občanského vybavení - se specifickým využitím

- sousedící fotbalové hřiště je rozvíjeno drobnou plochou, která není určena k zástavbě
- další lokální prvky občanského vybavení je možné při dodržení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umísťovat ve stabilizovaných, zastavitelných plochách a plochách přestavby bydlení a v plochách smíšených obytných
- existující plochy sportu a rekreace jsou územním plánem stabilizovány, kromě fotbalového hřiště je sportovní plocha navržena ještě na jižním okraji Hvozdu

### **Výroba a podnikání**

Územní plán stabilizuje existující plochy výroby a skladování, situované především poblíž Vltavy v území Peškov a u Štěchovické přehrady a dále na východním okraji historické části Masečína a v Nových Třebenicích. Nové výrobní plochy nejsou, s ohledem na charakter území, navrhovány.

### **Rekreace**

Pro Štěchovice typickým rysem jsou chatové osady v blízkosti řeky Vltavy a říčky Kocáby a v již zmíněném území Masečín - Hvozdy. Velké procento staveb pro rodinnou rekreaci je obklopeno lesními plochami a jejich rozšiřování není žádoucí. Územní plán existující plochy staveb pro rodinnou rekreaci respektuje, ale nové nenavrhuje.

### **Doprava**

Nedostatek parkovacích míst v centru městyse řeší územní plán návrhem rozšíření parkoviště u autobusového nádraží. Dále je navrženo v území Masečín - Hvozdy v rámci zohlednění skutečného využití pozemků u staveb rekreace a bydlení zohlednit také využití komunikační sítě obsluhující tuto zástavbu jako „plochy dopravní infrastruktury – silniční“ namísto dosavadního zařazení této sítě do lesních cest. V několika plochách pak územní plán navrhuje úpravu profilu existujících komunikací. Ve většině zastavitelných ploch je detailní řešení dopravní obsluhy ponecháno na podrobnější dokumentaci, např. na vymezených plochách podmíněných zpracováním územní studie.

## **A.3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY**

### **A.3.3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

<b>Z01-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy V březí</b> [0,0353 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z02-BX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy V březí</b> [0,1665 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím (BX), k.ú. Masečín
<b>Z03-OX</b>	<b>Plochy občanského vybavení Hvozdy V koutech</b> [0,5607 ha] Plochy občanského vybavení - se specifickým využitím (OX), k.ú. Masečín
<b>Z04-OX</b>	<b>Plochy občanského vybavení Hvozdy V koutech</b> [0,3785 ha] Plochy občanského vybavení - se specifickým využitím (OX), k.ú. Masečín
<b>Z05-OX</b>	<b>Plochy občanského vybavení Hvozdy V koutech</b> [0,1019 ha] Plochy občanského vybavení - se specifickým využitím (OX), k.ú. Masečín
<b>Z06-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Chlumka</b> [0,1479 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín

---

<b>Z07-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Chlumka</b> [0,4578 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z08-OX</b>	<b>Plochy občanského vybavení Hvozdy</b> [0,1001 ha] Plochy občanského vybavení - se specifickým využitím ( <b>OX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z09-OX</b>	<b>Plochy občanského vybavení Hvozdy</b> [0,2939 ha] Plochy občanského vybavení - se specifickým využitím ( <b>OX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z10-OX</b>	<b>Plochy občanského vybavení Hvozdy</b> [0,6021 ha] Plochy občanského vybavení - se specifickým využitím ( <b>OX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z11-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy</b> [0,1440 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím ( <b>BX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z12-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy</b> [0,3138 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z13-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy</b> [0,4496 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z14-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,2360 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z15-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,2813 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z16-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,2769 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím ( <b>BX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z17-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,2818 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z18-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,5286 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z19-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,1563 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím ( <b>BX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z20-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,0917 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z21-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,2071 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z22-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,4617 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z23-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,2190 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím ( <b>BX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z24-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,2687 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z25-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,2350 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z26-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,1188 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín

---

<b>Z27-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,2923 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z28-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,3478 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z29-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,2450 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z30-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,4326 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z31-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch</b> [0,5793 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z32-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,0273 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z33-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy Soví náměstí</b> [0,0681 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím (BX), k.ú. Masečín
<b>Z34-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,3560 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z35-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,2214 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z36-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,3513 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z37-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,2771 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z38-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,2235 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z39-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,1063 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z40-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,2089 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z41-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy U Hvozdnického potoka</b> [0,4132 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z42-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,0610 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z43-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,1177 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z44-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,1084 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z45-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy</b> [0,1795 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín
<b>Z46-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy Soví náměstí</b> [0,3937 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím (BX), k.ú. Masečín
<b>Z47-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí</b> [0,2346 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím (RX), k.ú. Masečín

---

<b>Z48-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy Soví náměstí</b> [0,3351 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím ( <b>BX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z49-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy východ</b> [0,3771 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z50-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy východ</b> [0,0324 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z51-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy východ</b> [0,2679 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z52-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy východ</b> [0,3879 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z53-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy východ</b> [0,0837 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím ( <b>BX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z54-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy východ</b> [0,0503 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z55-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy východ</b> [0,0735 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím ( <b>BX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z56-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy východ</b> [0,0409 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z57-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy východ</b> [0,0506 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím ( <b>BX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z58-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy východ</b> [0,0271 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z59-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy východ</b> [0,2489 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z60-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy východ</b> [0,3581 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z61-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy východ</b> [0,3418 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z62-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy východ</b> [0,4362 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z63-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy jih</b> [0,5682 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z64-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy jih</b> [0,1159 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z65-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy jih</b> [0,2828 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z66-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy jih</b> [0,2163 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z67-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy jih</b> [0,4445 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z68-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy jih</b> [0,1105 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín



---

<b>Z69-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy jih</b> [0,0886 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z70-BI</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy jih</b> [0,8338 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské ( <b>BI</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z71-OS</b>	<b>Sportovní plochy u Villy Gineta</b> [9,5228 ha] Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení ( <b>OS</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z72-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy Chlumka</b> [0,6625 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím ( <b>BX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z73-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Chlumka</b> [0,3116 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z74-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Chlumka</b> [0,1899 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z75-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Chlumka</b> [0,2152 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z76-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Chlumka</b> [0,1841 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z77-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Chlumka</b> [0,1670 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z78-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Chlumka</b> [0,1373 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z79-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy Chlumka</b> [0,1480 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z80-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy jihovýchod</b> [0,6487 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z81-BX</b>	<b>Plochy bydlení Hvozdy jihovýchod</b> [0,1232 ha] Plochy bydlení - se specifickým využitím ( <b>BX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z82-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy jihovýchod</b> [0,1171 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z83-RX</b>	<b>Plochy rekreace Hvozdy jihovýchod</b> [0,1763 ha] Plochy rekreace - se specifickým využitím ( <b>RX</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z84-BI</b>	<b>Rodinné domy Masečín U Třačky</b> [1,2759 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské ( <b>BI</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z85-BI</b>	<b>Rodinné domy Masečín U Třačky</b> [0,8396 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské ( <b>BI</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z86-BI</b>	<b>Rodinné domy Masečín U křížku</b> [1,9775 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské ( <b>BI</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z87-BI</b>	<b>Rodinné domy Masečín Chrástka II</b> [1,5456 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské ( <b>BI</b> ), k.ú. Masečín
<b>Z88-BI</b>	<b>Rodinné domy Masečín U křížku</b> [1,5166 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské ( <b>BI</b> ), k.ú. Masečín

- Z89-BI**      **Rodinné domy Masečín střed** [0,3450 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- Z90-BI**      **Rodinné domy Masečín V mokřých lukách** [1,8255 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- Z91-BI**      **Rodinné domy Masečín u hřiště** [0,5465 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- Z92-PV**      **Plochy veřejných prostranství Masečín u hřiště** [0,1382 ha] Plochy veřejných prostranství (**PV**), k.ú. Masečín
- Z93-BI**      **Rodinné domy Masečín u hřiště** [0,3148 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- Z94-BI**      **Rodinné domy Masečín u hřiště** [3,5381 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- Z95-BI**      **Rodinné domy Nad Horou** [1,5332 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín a Štěchovice u Prahy
- Z96-BI**      **Rodinné domy Nad Horou** [5,0789 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín a Štěchovice u Prahy
- Z97-BI**      **Rodinné domy Nad Horou jih** [0,2962 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z98-OS**      **Sportovní plochy Peškov** [0,1501 ha] Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (**OS**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z99-OM**      **Plochy občanského vybavení Peškov** [0,9622 ha] občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (**OM**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z100-BI**      **Rodinné domy Na Radovce** [1,5714 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z101-BI**      **Rodinné domy Staré Třebenice** [0,3251 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z102-BI**      **Rodinné domy Třebenice severovýchod** [1,7846 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z103-BI**      **Rodinné domy Nové Třebenice východ** [0,8209 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z104-BI**      **Rodinné domy Třebenice** [0,3636 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z105-BI**      **Rodinné domy Třebenice** [3,2640 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z106-BI**      **Rodinné domy Třebenice** [1,0621 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z108-PV**      **Dopravní napojení plochy Na Radovce** [0,0139 ha] Plochy veřejných prostranství (**PV**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z109-DS**      **Rozšíření parkoviště u autobusového nádraží Štěchovice** [0,0609 ha] Plochy dopravní infrastruktury - silniční (**DS**), k.ú. Štěchovice u Prahy

- Z110-DS Stavební úpravy silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečína** [1,5928 ha] Plochy dopravní infrastruktury - silniční (**DS**), k.ú. Masečín
- Z111-DS Stavební úpravy místní komunikace v Masečíně** [0,0982 ha] Plochy dopravní infrastruktury - silniční (**DS**), k.ú. Masečín
- Z112-DS Stavební úpravy místní komunikace z Masečína směrem k Hvozdnicí** [0,4180 ha] Plochy dopravní infrastruktury - silniční (**DS**), k.ú. Masečín
- Z113-DS Stavební úpravy silnice z Masečína do Hvozdů** [1,1272 ha] Plochy dopravní infrastruktury - silniční (**DS**), k.ú. Masečín
- Z114-DS Stavební úpravy místních komunikací ve Hvozdech** [1,0215 ha] Plochy dopravní infrastruktury - silniční (**DS**), k.ú. Masečín
- Z115-DS Stavební úpravy místních komunikací ve Hvozdech** [10,4839 ha] Plochy dopravní infrastruktury - silniční (**DS**), k.ú. Masečín
- Z116-BI Rodinný dům Staré Třebenice** [0,1161 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z118-DS Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – jihozápad** [0,6124 ha] Plochy dopravní infrastruktury - silniční (**DS**), k.ú. Masečín
- Z119-DU Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – jihozápad** [0,0211 ha] Plochy dopravní infrastruktury - účelové, lesní a polní cesty (**DU**), k.ú. Masečín
- Z120-DU Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – západ** [0,8344 ha] Plochy dopravní infrastruktury - účelové, lesní a polní cesty (**DU**), k.ú. Masečín
- Z121-BI Rodinné domy V Pískovně** [0,2774 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z124-TI Rozšíření ČOV Třebenice** [0,03231 ha] Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě [**TI**]

### **A.3.3.2. VYMEZENÍ PLOCH PRO PŘESTAVBY**

- P01-BI Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinné domy U Trafačky** [0,1979 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- P02-BI Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinné domy U Trafačky** [0,4939 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- P03-BI Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinné domy U Trafačky** [1,8213 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- P04-BI Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinné domy U Trafačky** [0,2515 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- P05-BI Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinný dům U Trafačky** [0,1046 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- P06-BI Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinné domy U Trafačky** [0,3355 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- P07-BI Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinný dům Masečín střed** [0,0989 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- P08-BI Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinné domy Chrátka II** [0,8867 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín

- P09-BI** Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinné domy Chrástka II [2,7040 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), k.ú. Masečín
- P10-BI** Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinné domy Chrástka I [2,9203 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), k.ú. Masečín
- P11-BI** Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinné domy Třebenice [0,2588 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), k.ú. Masečín
- P12-BI** Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinné domy Staré Třebenice [0,5086 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), k.ú. Masečín
- P13-BI** Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinný dům Pod Havranem [0,1347 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), k.ú. Masečín
- P14-BI** Plocha přestavby rodinné rekreace na rodinný dům Pod Havranem [0,0404 ha] Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), k.ú. Masečín
- P15-OV** Zkapacitnění mateřské a základní školy Štěchovice [0,8383 ha] Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV), k.ú. Štěchovice u Prahy

### **A.3.4. KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ**

Sídelní zeleň je v zastavěném území a zastavitelných plochách tvořena převážně soukromými zahradami, trávníky, sady a zelení na veřejných prostranstvích a v přímé návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy pak stromořadími podél cest do volné krajiny, ozeleněnými mezemi a remízky.

Územní plán sídelní zeleň respektuje a chrání, v několika případech navrhuje doplnění ploch zeleně soukromé a vyhrazené. Stromořadí podél cest do volné krajiny budou doplňována.

## **A.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

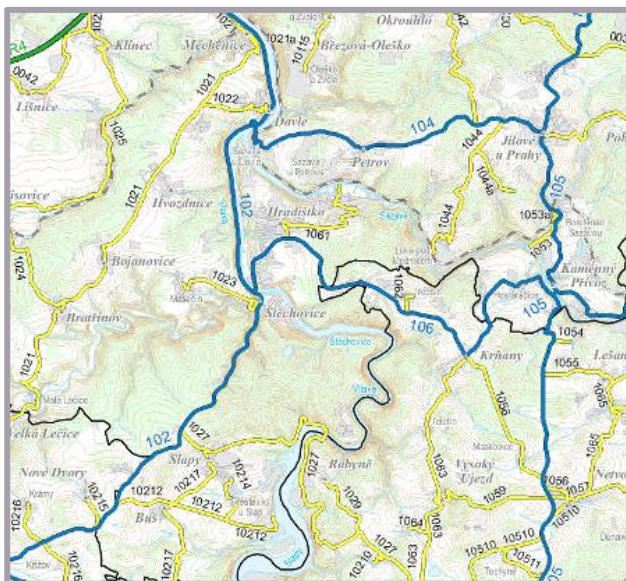
### **A.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Řešené území se nachází z hlediska silniční sítě České republiky 29 km jižně od Prahy na křižovatce II/102 (propojení Praha – Štěchovice – Milevsko) a II/106 (propojení Štěchovice – Benešov).

Dále jsou řešeným územím vedeny silnice II. a III. třídy.

Územní plán respektuje v řešeném území stávající dopravní infrastrukturu, která je stabilizována ve stávajících koridorech a veřejných prostorech. Územní plán nenavrhuje nové koridory nadřazené dopravní infrastruktury. Územní plán navrhuje úpravu silnice III. třídy, doplnění či úpravu sítě místních a účelových komunikací. Koncepte řešení dopravní infrastruktury má za cíl zajistit v rámci řešeného území další dopravní napojení na silniční síť, zajistit místními komunikacemi dopravní obsluhu nových zastavitelných ploch a stabilizovat síť stávajících místních a účelových komunikací.

Obr. 1 Silniční síť (zdroj: www.rsd.cz)



### A.4.1.1. SILNIČNÍ A KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Dopravní infrastruktura je v návrhu územního plánu navržena invariantně. Jsou navrženy následující stavby dopravní infrastruktury:

1. Stavební úpravy silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečina Z110-DS
2. Stavební úpravy místní komunikace v Masečíně Z111-DS
3. Stavební úpravy místní komunikace z Masečina do Hvozdů Z113-DS
4. Stavební úpravy místní komunikace z Masečina směrem k Hvozdnici Z112-DS
5. Stavební úpravy místních komunikací ve Hvozdech Z114-DS
6. Stavební úpravy místních komunikací ve Hvozdech Z115-DS
7. Dopravní napojení plochy Na Radovce Z108-PV
8. Plochy dopravní infrastruktury Masečín u hřiště Z92-DS
9. Rozšíření parkoviště u autobusového nádraží Štěchovice Z109-DS
10. Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – jihozápad Z118-DS
11. Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – jihozápad Z119-DU
12. Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – západ Z120-DU

Územní plán nestanovuje závazné pozice připojení zastavitelných ploch a ploch přestavby na stávající či návrhovou komunikační síť města. Připojení, jak jsou zobrazena šipkami ve výkresu 1b2 Koncepce dopravní infrastruktury, představují závazný směr - stranu, ze které bude příslušná plocha napojena. Napojení jednotlivých zastavitelných ploch bude upřesněno v rámci územních studií a při změně komunikačního systému v oblasti.

### A.4.1.2. HROMADNÁ DOPRAVA

Územní plán respektuje stávající systém obsluhy území veřejnou hromadnou dopravou a dále respektuje stávající plochy pro veřejnou hromadnou dopravu. Systém dopravní obsluhy autobusovou dopravou bude zachován, nejsou navrženy jiné druhy veřejné dopravy. Plocha autobusového nádraží v centrální části Štěchovic je zachována ve stávající poloze, její rozvoj nebyl požadován. Umístění zastávek veřejné hromadné dopravy není územním plánem řešeno. Situování nových zastavitelných ploch nevyžaduje návrh nových zastávek veřejné hromadné dopravy.

### **A.4.1.3. DOPRAVA V KLIDU**

Řešení dopravy v klidu vychází ze stávajícího stavu, nové veřejné parkoviště je navrženo pouze v centrální části Štěchovic, kde se jedná o rozšíření stávající plochy parkoviště. V jiných místních částech parkoviště nejsou navržena. Podzemní parkoviště a parkovací domy nejsou navrženy.

### **A.4.1.4. NEMOTOROVÁ DOPRAVA**

V rámci územního plánu jsou zachovány stávající pěší trasy ve městě a okolí. Jsou respektovány stávající cyklotrasy, územní plán vymezuje nové cyklotrasy. Jedná se o cyklotrasu procházející Masečínem, změnu trasování cyklotrasy ve Štěchovicích, dále pak cyklotrasa podél řeky Kocáby. Cyklotrasy jsou vymezeny po stávající dopravní infrastruktuře, nejsou navrženy samostatné cyklostezky.

### **A.4.1.5. VODNÍ DOPRAVA**

Územní plán respektuje stávající stav vodní dopravy, která je zastoupena převážně turistickou osobní dopravou. V rámci řešeného území je pro turistickou vodní dopravu stabilizováno přístaviště u mostního objektu směr Hradištko. Ve stávajícím stavu je pro soukromé jachty provozován přístav Slapy – Třeбенice. Vodní dílo Štěchovice je vybaveno plavební komorou, která umožňuje provozovat Vltavskou vodní cestu. V územním plánu není navržen rozvoj pro zařízení na zvýšení kapacity a atraktivity lodní dopravy.

## **A.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Pro Územní plán Štěchovice platí následující obecné podmínky:

- a) budou respektovány navržené koridory pro technickou infrastrukturu, zásady a podmínky využívání těchto koridorů
- b) technická infrastruktura v zastavitelných plochách bude řešena přednostně v rámci existujících nebo navržených ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS) a ploch veřejných prostranství (PV), řešení bude upřesněno následnou dokumentací
- c) v případě nakládání s dešťovými vodami bude požadováno přednostně zasakování dešťových vod v místě zadržení, resp. jejich zadržování a regulované odvádění do vod povrchových, ev. regulované odvádění do dešťové nebo jednotné kanalizace

### **A.4.2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **A.4.2.1.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

K zásobování obyvatel pitnou vodou v místní části Štěchovice je využíváno dvou vrtů, kopané studny a dále úpravny vody na surovou vodu. Na veřejné rozvody je napojeno více než cca 85% obyvatel. Zdrojem vody pro místní část Masečín je kopaná studna, ze které je zásobeno pomocí veřejného rozvodu více než 90% obyvatel. Obyvatelé Třeбенic jsou zásobeni upravenou vodou z přehradní nádrže Slapy. Obyvatelé nenapojení na veřejnou infrastrukturu využívají k zásobování soukromé zdroje a obecní studny, jejichž voda je vzhledem ke kvalitě v mnoha případech nevyhovující a je nezbytné ji pravidelně kontrolovat.

Územní plán potvrzuje koncepci rozmístění stávajících objektů a vedení vodovodních sítí, které nadále rozvíjí. Návrh distribuční soustavy pitné vody plně zohledňuje zásobování zastavitelných a přestavbových ploch, vyjma ploch určených k rekreaci, jejichž zásobování bude řešeno individuálně. Vzhledem k nedostatečným poměrům územní plán navrhuje zkapacitnění

vodojemu Masečín na 180 m<sup>3</sup>. Řešení rozvodu vodovodních řadů v rámci jednotlivých návrhových ploch bude předmětem konkrétních řešení projektových dokumentací a územních studií. Územní plán současně navrhuje postupnou rekonstrukci nevyhovující vodovodní sítě.

#### **A.4.2.1.2. ODKANALIZOVÁNÍ**

Místní části Štěchovice a Masečín disponují částečně vybudovaným systémem splaškové kanalizace, která je zakončena na stávající ČOV Štěchovice resp. ČOV Masečín. Na stokovou síť je v současné době napojeno více než 75% resp. 70 % trvale bydlících obyvatel. Zbývající rezidenti disponují domovními čistírnami nebo akumulují odpadní vody v bezodtokových jímkách. Místní část Třeбенice má částečně vybudovaný systém jednotné kanalizační sítě, na který je napojeno 100% trvale bydlících obyvatel. Stokovou sítí jsou sváděny odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod Třeбенice. Splaškové vody od přechodně bydlících obyvatel jsou stejně jako v případě Masečina a Štěchovic akumulovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyváží na nejbližší ČOV.

Územní plán potvrzuje koncepci rozmístění stávajících objektů a sítí vodohospodářské infrastruktury a nadále ji rozvíjí. Návrh kromě nezbytných rekonstrukcí stok a odkanalizování zastavitelných a přestavbových ploch systémem gravitačních stok doplněných tlakovou kanalizací a souvisejícími čerpacími stanicemi, zahrnuje návrh rozšíření stávajících ČOV Štěchovice o 300 EO, dále přestavbu ČOV Masečín na 600 EO a v neposlední řadě intenzifikaci ČOV Třeбенice na 300 EO, pro kterou je navrženo plošné rozšíření pozemku ČOV. Odpadní vody z rekreačních objektů a dále přechodně bydlících obyvatel budou akumulovány v bezodtokových jímkách, které budou pravidelně vyváženy k likvidaci na nejbližší ČOV.

Návrh územního plánu až na výjimky neřeší likvidace dešťových vod. Tyto budou spolu s konkrétními návrhy vedení splaškové kanalizace a ostatních sítí uvnitř ploch, předmětem územních studií a projektových dokumentací řešících rozmístění výstavby na jednotlivých zastavitelných plochách.

#### **A.4.2.1.3. VODNÍ TOKY A PLOCHY**

Vodní tok Vltava a Kocába spadá v zájmovém území mezi významné vodní toky. Územní plán potvrzuje a vyžaduje realizaci veškerých relevantních opatření v souladu se správnými postupy v oblasti ochrany vod povrchových a podzemních, zohledňující revitalizační opatření vzhledem k dosažení ekologicky dobrého stavu, tj. eliminace a zmírnění dopadu drobných znečišťovatelů především z chatových osad. Opatření k omezení, případně zastavení vnosu zvláště nebezpečných látek, průzkumný monitoring, opatření ke zlepšení migrační prostupnosti a nadále také protipovodňová opatření.

V rámci zlepšení retenčních schopností území a protipovodňových opatření územní plán navrhuje plochy ochranné zeleně

#### **A.4.2.2. ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM A ZEMNÍM PLYNEM**

Plynovody ani teplovody se na řešeném území nevyskytují a jejich rozvoj zde není plánován.

#### **A.4.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Zastavitelné plochy a plochy přestavby budou v maximálně možné míře připojeny na stávající vedení NN a VN v daných územích. Nová vedení NN a VN budou realizována přednostně jako kabelová, podzemní. V rámci připojování nových ploch bude využita stávající kapacita distribučních trafostanic. Nové DTS budou umístovány v zastavitelných plochách dle bilančních nároků odběrných míst a konfigurace sítě v místě.

Připojení jednotlivých objektů uvnitř dotčených ploch bude řešeno v návaznosti na konkrétní rozmístění staveb.

Územní plán potvrzuje rozmístění stávajících zařízení a koridorů pro zásobování elektrickou energií.

#### **A.4.2.4. SPOJE**

Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech sídlech řešeného území.

Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, jsou návrhem respektovány, popřípadě bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.

Vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístování musí být v souladu s podmínkami pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístování nepřijatelné.

#### **A.4.3. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Městys má v současnosti následující občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu:

Štěchovice - úřad městyse

Štěchovice - mateřská škola

Štěchovice - základní škola

Štěchovice - zdravotní středisko

Štěchovice - Dům s pečovatelskou službou

Štěchovice - lékárna,

Masečín, Hvozdy - Centrum sociálních služeb Hvozdy, o.p.s.

Štěchovice - veřejná knihovna

Štěchovice – pošta

Štěchovice – sbor dobrovolných hasičů

Štěchovice - kostel svatého Jana Nepomuckého se hřbitovem

Plochy pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu jsou územním plánem respektovány, vymezeny jsou jako **plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)** a **plochy smíšené obytné – městské (SM)**. Jejich rozsah odpovídá velikosti sídla.

Po realizaci zastavitelných ploch a ploch přestavby bydlení v rodinných domech – městských a příměstských vyvstane potřeba navýšení kapacity mateřské a základní školy. Územní plán vymezuje plochu přestavby P15-OV, která takové zkapacitnění školního areálu umožní. Mateřské školy jsou přípustným využitím také v plochách bydlení – v rodinných domech – městských a příměstských (BI) a venkovských (BV). Platí to i o plochách smíšených obytných – městských (SM), které navíc umožňují situování základních škol nebo sociálních a zdravotnických služeb. V místní části Masečín - Hvozdy vymezuje územní plán **plochy občanského vybavení - se specifickým využitím** plochy a stavby využívané pro sociální služby. Další nové samostatné plochy pro veřejné občanské vybavení nejsou navrženy.

- **P15-OV** - zkapacitnění mateřské a základní školy Štěchovice
- **Z03-OX, Z04-OX, Z05-OX, Z08-OX, Z09-OX, Z10-OX** - plochy občanského vybavení Hvozdy



Také komerční občanské vybavení odpovídá svým rozsahem velikosti sídla. Územní plán jej respektuje, z převážné části je vymezeno jako **plochy smíšené obytné – městské (SM)** a **plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)**.

- **Z99-OM** - plochy občanského vybavení Peškov

Další stavby a zařízení občanského vybavení lze umísťovat také ve stabilizovaných plochách smíšených obytných - městských a ve stabilizovaných a zastavitelných plochách a v plochách přestavby bydlení v rodinných domech – městských a příměstských v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Přednostně bude občanské vybavení umísťováno v objektech sousedících s vyjmenovanými plochami veřejných prostranství s centrální funkcí – viz kapitola A.4.4.

Jako **plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení** stabilizuje územní plán tyto plochy:

- Štěchovice – multifunkční sportovní areál, Prof. Lista
- Štěchovice – fotbalové hřiště, Peškov
- Masečín Hvozdy – jezdecký areál u Villy Gineta
- Masečín – sportovní areál s fotbalovým hřištěm
- Masečín Na Kocábě – volejbalová a nohejbalová hřiště
- Třebenice – tenisová hřiště
- Třebenice sever – hřiště

Územní plán navrhuje dvě **plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**:

- **Z98-OS** - sportovní plochy Peškov, rozšíření areálu fotbalového hřiště, není určeno k zástavbě
- **Z71-OS** - sportovní plochy Villa Gineta

#### **A.4.4. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Územní plán stabilizuje ucelený systém ploch veřejných prostranství a ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně uvnitř zastavěného území, vymezený v Hlavním výkresu 1b1. Silnice II. a III. třídy jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury.

Jsou vymezeny **plochy veřejných prostranství (PV)** a **plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)** v zastavěném území jednotlivých místních částí.

Vyjmenovaná veřejná prostranství budou využívána v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých a parkování.

##### **Základní systém veřejných prostranství v městyse Štěchovice**

- Ulice Hlavní od mostu Dr. E. Beneše po sídlo úřadu městyse a České pošty

##### **Veřejná prostranství plnící centrální funkci s koncentrací služeb veřejného vybavení**

- Ulice Hlavní od mostu Dr. E. Beneše po sídlo úřadu městyse a České pošty

##### **Centrum místní části Masečín**

- Veřejné prostranství v okolí kapličky a hasičské zbrojnice v historickém jádru Masečína

##### **Centrum místní části Třebenice**

- Hlavní ulice mezi bytovými domy v Nových Třebenicích

Nově je jako plocha veřejných prostranství vymezena plocha **Z92-PV** na jižním okraji místní části Masečín a plocha **Z108-PV** ve Štěchovicích. V podmínkách pro pořízení územních studií ÚS 01 – ÚS 04 je požadováno vymezení dalších ploch veřejných prostranství.

## **A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

Ochrana krajiny a hodnot, jež ji spoluutvářejí, je jedním ze základních principů tvorby územního plánu Štěchovice.

Struktura prostorového uspořádání volné krajiny a sídelní zeleně vychází z celkové urbanistické koncepce, dále pak respektuje hodnoty zjištěné v rámci terénního šetření a průzkumů území. Cílem vymezení ploch sídelní zeleně je zajištění rozvoje kvalitních veřejných ploch městského interiéru i obytného prostředí a dále pak i zabezpečení návaznosti na krajinnou zeleň, tedy volnou krajinu.

Charakter krajiny na území městyse Štěchovice mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je stabilizován a rozvíjen následujícími charakteristickými plochami s rozdílným způsobem využití:

- plochy zemědělské (NZ)
- plochy přírodní (NP)
- plochy lesní (NL)
- plochy smíšené nezastavěného území (NS), vč. ploch smíšených nezastavěného území – sportovních (NSs) a ploch smíšených nezastavěného území – ochranných a protierozních (NSo)
- plochy zeleně – ochranná a izolační (ZO)
- plochy vodní a vodohospodářské (W)

Součástí řešení volné krajiny jsou také protierozní a protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, která jsou zařazena do ploch změn v krajině, případně je jejich realizace možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (např. větrolamy, remízky, zatravňování nebo protierozní meze).

Charakteristika výše uvedených ploch včetně podmínek pro jejich využití je uvedena v kapitolách A.6.2 - A.6.4.

### **A.5.1. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ**

- |                |  |
|----------------|--|
| <b>K01-NSo</b> | <b>Doprovodná zeleň podél cesty - Hliníky</b> [0,1889 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní ( <b>NSo</b> ), k.ú. Masečín               |
| <b>K02-NSo</b> | <b>Doprovodná zeleň podél silnice do Hvozdů</b> [0,5686 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní ( <b>NSo</b> ), k.ú. Masečín             |
| <b>K03-NSo</b> | <b>Doprovodná zeleň podél cesty z Chrástky II do Hvozdů</b> [0,4245 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní ( <b>NSo</b> ), k.ú. Masečín |

- K04-NSo** **Doprovodná zeleň podél cesty z území Nad Horou do Hvozdů** [0,8940 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (**NSo**), k.ú. Masečín
- K05-ZO** **Doprovodná zeleň podél silnice na Bojanovice** [0,2141 ha] Plochy zeleně – ochranná a izolační (**ZO**), k.ú. Masečín
- K06-ZO** **Doprovodná zeleň v území „U křížku“** [0,1902 ha] Plochy zeleně – ochranná a izolační (**ZO**), k.ú. Masečín
- K07-NSo** **Doprovodná zeleň podél silnice u území „Chrátka II“** [0,2521 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (**NSo**), k.ú. Masečín
- K08-NSo** **Doprovodná zeleň podél silnice mezi územími „Chrátka I – Chrátka II“** [0,1400 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (**NSo**), k.ú. Masečín
- K09-NSo** **Doprovodná zeleň podél silnice u území „Chrátka I“** [0,1677 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (**NSo**), k.ú. Masečín
- K10-NSo** **Protipovodňová ochrana u Vltavy - Peškov** [0,2290 ha] Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (**NSo**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- K11-ZP** **Průchod nadregionálního biokoridoru - Nad Horou** [1,1394 ha] Plochy zeleně – přírodního charakteru (**ZP**), k.ú. Štěchovice u Prahy, Masečín

## A.5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Návrh Územního plánu Štěchovice upřesňuje vymezení nadregionálních prvků územního systému ekologické stability a vymezuje prvky lokální.

### A.5.2.1. NADREGIONÁLNÍ PRVKY ÚSES

Tab. 2 Návrhové plochy jednotlivých nadregionálních prvků (segmentů) ÚSES

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
NC	NC 24 Štěchovice	-	A
NK	NK 60 Štěchovice – Hlubocká obora	hygrofilní	A*
NK	NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice (hygrofilní osa)	hygrofilní	A*
NK	NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice (mezofilní osa)	mezofilní	A*

Ve sloupci FUNKČNÍ – A = ano, funkční; A\* - částečně funkční

### A.5.2.2. LOKÁLNÍ PRVKY ÚSES

Tab. 3 Návrhové plochy jednotlivých lokálních prvků (segmentů) ÚSES

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
LC	LC 01	hygrofilní	A

KAT	KÓD	POPIS	FUNKČNÍ
LC	LC 02	hygrofilní	A*
LC	LC 03	hygrofilní	A*
LC	LC 04	mezofilní	A
LC	LC 05	mezofilní	A
LC	LC 06	mezofilní	A
LC	LC 07	mezofilní	A
LC	LC 08	mezofilní	A
LC	LC 09	lesní	A
LC	LC 10	lesní	A
LC	LC 11	lesní	A
LC	LC 12	smíšené	A
LC	LC 13	smíšené	A
LC	LC 14	smíšené	A*
LK	LK 09 - 10	hygrofilní	A
LK	LK 09 - 59	lesní	A
LK	LK 10 - 11	mezofilní	A*
LK	LK 11 - 12	smíšený	A
LK	LK 12 - 13	hygrofilní	A*
LK	LK 13 - 14	hygrofilní	A*
LK	LK 14 - 59	hygrofilní	N

Ve sloupci FUNKCNI – A = ano, funkční; N = ne, nefunkční, A\* - částečně funkční

### **A.5.3. PROSTUPNOST KRAJINY**

Návrh územního plánu Štěchovice umožňuje vznik lokálních stezek, pěšin apod., na navržených plochách zeleně pro přechod zastavěných částí městyse do volné krajiny a jejich propojení na existující síť polních a lesních cest. Prostupností krajiny se rozumí nejen prostupnost pro lidi, ale i pro celou biotu a opatření mají zmírnit fragmentaci území (zastavěné území, komunikace, rozsáhlé plochy s intenzivním hospodařením apod.). Plochy s rozdílným způsobem využití i plochy změn v krajině ZO, NP, NS a NL by měly přispět k celkové příznivé prostupnosti krajiny obyvatelům, tak současně i migraci (prostupnosti) pro ostatní druhy ekosystému. Významný polyfunkční význam mají zejména skladebné prvky ÚSES.

#### **A.5.3.1. CESTNÍ SÍŤ**

Stávající cestní síť je územním plánem stabilizována

Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“. Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému města na síť účelových komunikací v krajině.

## **A.5.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Na území Štěchovic se nacházejí záplavová území Vltavy a Kocáby  $Q_{100}$  s aktivní zónou, která jsou respektována, do záplavového území zasahují navržené plochy Z98-OS a Z109-DS, které nejsou určeny k zástavbě a částečně i dlouhodobě sledovaná plocha přestavby P15-OV pro rozvoj předškolní a školní výchovy. Územní plán stabilizuje již realizovaná protipovodňová opatření na říčce Kocábě v centrální části Štěchovic

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Územní plán Štěchovice navrhuje protipovodňové opatření (veřejně prospěšné opatření PP 06) a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny (veřejně prospěšné opatření VK 01 – VK 10), která jsou zařazena do ploch změn v krajině.

V rámci návrhu ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- Podél koryta všech vodotečí a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené manipulační pásmo o šíři 6 - 8 m od břehové čáry na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro správu a údržbu vodního toku. Součástí opatření je nezbytné odstranění všech staveb či příčně položených plotů a jiných překážek, které by mohly způsobit vzduť vodní hladiny v případě zvýšených průtoků.
- V hustě zastavěné údolní nivě říčky Kocába územní plán respektuje zástavbu, její rozšiřování není možné. V místech dosud nezastavěných a v místech, kde je zachována dostatečná šířka koryta vodního toku, bude provedena revitalizace vodního toku Kocába přírodě blízkým způsobem.
- V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Likvidaci dešťových vod je nutné řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. zasakováním v místě spadu, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přisušku).
- Likvidace srážkových vod ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství bude řešena vsakováním v nezpevněných plochách veřejných prostranství (například v zatravněných plochách) a povrchovým nebo trubním svodem ústícím do nejbližších vodotečí, doplněným podle prostorových a technických možností retencí v průběhu trasy.

## **A.5.5. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

Územní plán stabilizuje rozsáhlá území **ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)** a **ploch rekreace - se specifickým využitím (RX)**, situované především na březích Vltavy a v údolí říčky Kocáby.

Samostatně je řešena problematika v území Hvozdy, kde jsou oplocené lesní pozemky, na nichž stojí stavby pro rodinnou rekreaci, navrženy k vynětí z PUPFL. Jedná se výhradně o

návrh změny využití na **plochy rekreace - se specifickým využitím (RX)**, reflektující po desetiletí existující skutečný stav, nikoli o návrh nových zastavitelných ploch pro výstavbu.

Územní plán stabilizuje systém turistických a cyklistických tras na stávajících cestách.

## **A.5.6. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

V řešeném území nejsou navrhována ani vymezována žádná nová chráněná ložisková území, dobývací prostory ani nová ložiska nebo otvírky nerostných surovin. Stávající geologické jevy jsou územním plánem respektovány.

## **A.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které pokrývají celé správní území městyse. Z hlediska časového horizontu využití jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované, zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině a plochy územních rezerv.

**plochy stabilizované** (uvnitř i vně zastavěného území), na kterých je respektován stávající stav využití území a stanoveny podmínky pro využití ploch (v Hlavním výkresu 1b1 jsou vymezeny v rozsahu hranice plně vybarvené plochy příslušné barvy a odlišeny černým indexem plochy)

**plochy zastavitelné** (vně a výjimečně i uvnitř zastavěného území), plochy určené ke změně využití dosud nezastavěných ploch (v Hlavním výkresu 1b1 jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy a odlišeny písmenem „Z“ na počátku fialové zbarveného indexu plochy)

**plochy přestavby** (uvnitř zastavěného území), plochy určené ke změně využití zastavěných ploch (v Hlavním výkresu 1b1 jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy a odlišeny písmenem „P“ na počátku modře zbarveného indexu plochy)

**plochy změn v krajině** (vně zastavěného území), plochy určené ke změně využití nezastavěného území na plochy, které nejsou určeny k zástavbě (v Hlavním výkresu 1b1 jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy a odlišeny písmenem „K“ na počátku zeleně zbarveného indexu plochy)

**plochy a koridory územních rezerv** (uvnitř i vně zastavěného území), vymezují se pro prověření potřeby a plošných nároků stanoveného využití těchto ploch nebo koridorů (v Hlavním výkresu 1b1 jsou vymezeny v rozsahu hranice překryvné lemovky plochy příslušné barvy nad plochami stabilizovanými a odlišeny písmenem „R“ na počátku růžově zbarveného indexu plochy).

Na zastavitelných plochách a plochách přestavby je možné zachovat stávající využití území, včetně údržby existujících staveb, ale nesmí být znemožněna nebo podstatně ztížena realizace navržené změny využití těchto ploch.

**Tab. 4 Plochy s rozdílným způsobem využití**

Poř.číslo	Kód	Název plochy s rozdílným způsobem využití
1.	BH	Plochy bydlení - v bytových domech
2.	BI	Plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské
3.	BV	Plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské
4.	BX	Plochy bydlení - v rodinných domech – se specifickým využitím
5.	SM	Plochy smíšené obytné – městské
6.	RI	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
7.	RX	Plochy rekreace – se specifickým využitím
8.	OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
9.	OM	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední
10.	OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
11.	OH	Plochy občanského vybavení – hřbitovy
12.	OX	Plochy občanského vybavení – se specifickým využitím
13.	DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční
14.	DU	Plochy dopravní infrastruktury – účelové, lesní a polní cesty
15.	PV	Plochy veřejných prostranství
16.	TI	Plochy technické infrastruktury
17.	VD	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
18.	VL	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl
19.	ZV	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
20.	W	Plochy vodní a vodohospodářské
21.	NZ	Plochy zemědělské
22.	ZS	Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená
23.	ZO	Plochy zeleně – ochranná a izolační
24.	ZP	Plochy zeleně – přírodního charakteru
25.	NL	Plochy lesní

Poř.číslo	Kód	Název plochy s rozdílným způsobem využití
26.	NP	Plochy přírodní
27.	NS	Plochy smíšené nezastavěného území
28.	NSs	Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní
29.	NSo	Plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní

## A.6.1. VYMEZENÍ POJMŮ

Pro účely ÚP Štěchovice se stanovují následující pojmy:

Doplňková stavba a zařízení je stavba vedlejší nebo podmiňující, která svým účelem a umístěním s hlavní stavbou souvisí, a která zabezpečuje nebo doplňuje funkčnost (užitelnost) hlavní stavby.

Drobná a řemeslná výroba je podnikatelská činnost zaměstnávající méně než deset zaměstnanců.

Hlavní stavba je stavba na stavebním pozemku, která plní hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití stanovené pro danou plochu s rozdílným způsobem využití, a která tímto využitím pozemek zásadním způsobem ovlivňuje.

Maloobchod, maloobchodní prodej a služby je prodejní jednotka sloužící k přímému prodeji zboží a služeb spotřebiteli.

Nerušící stavby, zařízení, výrobní činnosti jsou takové, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením negativními účinky a vlivy nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad míru přiměřenou poměrům.

Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití.

Služební byt je byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému využití, než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo a pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.

Stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury jsou stavby situované uvnitř jiné plochy s rozdílným způsobem využití mimo plochy dopravní a technické infrastruktury; slouží k umístění nezbytných plošných a liniových zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu jsou stavby do 150 m<sup>2</sup> výrobní plochy, bez zvýšených nároků na zátěž území včetně zátěže dopravní.

Ustoupené podlaží je podlaží, které je výrazně hmotově odděleno a odsazeno min. o 2 m od hlavní fronty objektu a jehož půdorysná plocha je výrazně redukována vůči celkové půdorysné ploše objektu. Výška ustoupeného podlaží dosahuje max. 2/3 výšky podkroví.

Veřejným ubytováním je ubytování v hotelech, motelech, penzionech apod.

Vymezená plocha je zastavitelná plocha, plocha přestavby nebo plocha změny v krajině s přiděleným indexem „Z“, „P“ nebo „K“ nebo stabilizovaná plocha tvořená na sebe navazujícími pozemky se shodným způsobem využití.

Zahradní domek je vedlejší stavba, která souvisí se stavbami pro bydlení nebo pro rodinnou rekreaci, případně s plochami soukromé a vyhrazené zeleně; slouží k uskladnění např. zahradního nářadí, zahradního nábytku a není určena pro bydlení.



## A.6.2. OBECNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

a) **Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití**, které jsou podle přípustnosti členěny na:

- Hlavní využití – vymezuje převažující způsob využití plochy.
- Přípustné využití – vymezuje taková využití plochy, která nejsou plošně a významově rozhodující, která doplňují hlavní využití plochy a slouží k dosažení jejího optimálního využití nebo k její obsluze.
- Podmíněně přípustné využití – je takové využití území, které není uvedeno v hlavním a přípustném využití, ale s hlavním nebo přípustným využitím souvisí a současně nesnižuje kvalitu prostředí, tj. nenarušuje hlavní a přípustné využití území a využití navazujícího území. Stavby navržené jako podmíněně přípustné lze umisťovat jen po splnění uvedené podmínky.
- Nepřípustné využití – vymezuje stavby a využití území, které nejsou slučitelné s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nelze v daném území umisťovat.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v kapitole A.6.4 definovány pro jednotlivě barevně odlišené plochy s rozdílným způsobem využití v rozsahu jejich hranic.

U stávajících staveb, jejichž využití neodpovídá stanoveným podmínkám pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, lze provádět bez omezení udržovací práce. Případné stavební úpravy těchto staveb však již musí být se stanovenými podmínkami pro využití plochy v souladu.

b) **Podmínky prostorového uspořádání** – pro plochy stabilizované, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v kapitole A.6.4., a to přiřazením maximální výšky zastavění, maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění.

- maximální výška zastavění je výška budovy stanovená počtem nadzemních podlaží, případně + podkroví nebo ustoupené podlaží
- maximální procento zastavění je podíl výměry zastavěné plochy všech staveb vztahený k celkové výměře stavebního pozemku
- minimální procento ozelenění je podíl minimální výměry tvořené zelení a nezpevněnými plochami, schopnými vsakování dešťových vod, vztahený k celkové výměře vymezené plochy s rozdílným způsobem využití. Do výměry zeleně není započítána zeď na svislých konstrukcích (tedy popínavá), plochy s tvárnici pro zatravnění, zeď v nádobách ani plochy tzv. zelených střech

U stávajících staveb, jejichž prostorové uspořádání neodpovídá stanoveným podmínkám prostorového uspořádání, lze provádět bez omezení udržovací práce. Případné stavební úpravy těchto staveb nesmí překročení podmínek prostorového uspořádání zvýšit. V případě demolice stávající stavby, která překračovala podmínky prostorového uspořádání, musí novostavba tyto podmínky již splňovat.

- Veškeré nové stavby mohou být realizovány až poté, co mají zajištěno napojení na dostatečně kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu.
- Nové stavby a existující stavby (při stavebních úpravách) situované na pozemcích sousedících s pozemky nemovitých kulturních památek nesmí nadměrnou hmotou, malým odstupem a nevhodným vzhledem negativně ovlivnit hodnotu a působení nemovité kulturní památky.

- Na celém správním území městyse ve všech plochách s rozdílným způsobem využití není přípustné umisťovat stavby a výrobky určené k výrobě elektrické energie transformací slunečního záření (např. fotovoltaické elektrárny) s výjimkou těch, které budou situovány na budovách; v těchto případech bude brán ohled na okolní zástavbu.
- Na celém správním území městyse ve všech plochách s rozdílným způsobem využití není přípustné umisťovat a povolovat stavby a výrobky určené k výrobě elektrické energie z větru (větrné elektrárny).
- Budou maximálně ochráněny vodní toky včetně vlasečnic a pramenů.
- V maximální míře budou realizovány výsadby vzrostlé zeleně tvořené stanovištně vhodnými dřevinami.
- Pro srážkové vody, včetně přívalových srážkových vod, ze střech objektů a zpevněných ploch bude zajištěna retence na pozemcích staveb a budou vsakovány v maximální možné míře na pozemku stavby nebo použity k zálivce vegetace.
- Likvidace srážkových vod, včetně přívalových srážkových vod, které nebude možno likvidovat na pozemku stavby, a likvidace srážkových vod ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství bude řešena vsakováním v nezpevněných plochách veřejných prostranství (například v zatravněných plochách) a povrchovým nebo trubním svodem ústícím do nejbližších vodotečí, doplněným podle prostorových a technických možností retencí v průběhu trasy.

### **A.6.3.      **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PŘEKRYVNÝCH PLOCHÁCH ÚSES****

Územní systém ekologické stability je překryvnou funkcí ploch s rozdílným způsobem využití, zobrazených v Hlavním výkresu 1b1.

Plochy biocenter musí umožnit trvalou existenci druhů a společenstev přirozeného genofondu krajiny, která svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného nebo pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému

Pro plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou současně umístěny na překryvných plochách biocenter, se stanovují tyto podmínky využití:

Přípustné využití:

- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- revitalizace vodních toků směřující k přirozenému stavu je žádoucí

Podmíněně přípustné využití:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra
- pouze ve výjimečných případech plochy rekreace; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra
- odvodňování pozemků a úpravy toků výhradně za podmínky souhlasného vyjádření orgánu ochrany přírody z hlediska zachování ekostabilizační funkce toku a daného ekosystému

- zdravotně rekreační aktivity, které nezhorší ekologickou stabilitu

Nepřípustné využití:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoliv změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- nové trvalé oplocení

Plochy biokoridorů musí umožnit migraci organismů mezi biocentra

Pro plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou současně umístěny na překryvných plochách biokoridorů, se stanovují tyto podmínky využití:

Přípustné využití:

- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)
- antropická společenstva s dostačující ekologickou stabilitou (lázeňské a městské parky - veřejná zeleň), souběžné vedení s dopravní infrastrukturou (náspy a zářezy dopravní infrastruktury)
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- revitalizace vodních toků směřující k přirozenému stavu je žádoucí

Podmíněně přípustné využití:

- v nezbytných případech nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru
- pouze ve výjimečných případech plochy bydlení nebo plochy rekreace; umístěny mohou být jen při nezbytném a co nejkratším průchodu biokoridoru zastavěným nebo zastavitelným územím
- odvodňování pozemků a úpravy toků výhradně za podmínky souhlasného vyjádření orgánu ochrany přírody z hlediska zachování ekostabilizační funkce toku a daného ekosystému
- zdravotně rekreační aktivity, které nezhorší ekologickou stabilitu

Nepřípustné využití:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh pozemku s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných
- jakékoliv další činnosti, které by snižovaly či jinak bránily migraci organismů
- nové trvalé oplocení, s výjimkou zastavitelné plochy bydlení

## **A.6.4. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ**

### **1. PLOCHY BYDLENÍ v bytových domech**

[BH]

#### Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení sloužící pro obsluhu tohoto území
- nerušící stavby ubytovacích zařízení s ubytovací kapacitou do 30 lůžek
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- stávající řadové garáže
- stavby a zařízení pro civilní ochranu
- dětská a rekreační hřiště pouze v souvislosti s hlavním využitím
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky

#### Podmíněně přípustné využití:

- zařízení komerčního občanského vybavení a drobné výroby integrované v bytových domech i v samostatných objektech slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) a slouží pro obsluhu tohoto území
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelné s funkcí bydlení
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 4 NP
- maximální procento zastavění: 40%
- minimální procento ozelenění: 40%
- stavby pro přípustné a podmíněně přípustné neobytné využití se musí svým charakterem přizpůsobit převažující struktuře zástavby

## 2. PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské

[BI]

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

### Přípustné využití:

- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb rodinných domů
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (např. mateřské školy) sloužící pro obsluhu tohoto území
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- existující stavby a zařízení rodinné rekreace, vyjma staveb pro chovatelství
- dětská hřiště, venkovní sportoviště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky

### Podmíněně přípustné využití:

- obchod a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) a slouží pro obsluhu tohoto území
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- stavby na plochách bydlení situovaných v sousedství silnic, kde se dá, s ohledem na dopravní zátěž, předpokládat vyšší hlukové zatížení, lze realizovat za podmínky, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech
- biokoridory ÚSES za podmínky, že se jedná o nezbytný a co nejkratší průchod biokoridoru zastavěným nebo zastavitelným územím

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 900 m<sup>2</sup>
- maximální výška zastavění rodinného domu: 2 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 30%
- minimální procento ozelenění: 50%

### Další podmínky využití:

- všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi jako součástí hlavní stavby, případně samostatně stojícími na vlastním pozemku nebo odstavným stáním tamtéž v počtu 2 stání na 1 bytovou jednotku

### **3. PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské**

[BV]

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb rodinných domů
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (např. mateřské školy) sloužící pro obsluhu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro obsluhu tohoto území
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- existující stavby a zařízení rodinné rekreace
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- dětská hřiště
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- vodní plochy, vodní toky

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro obchod a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) a slouží pro obsluhu tohoto území
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- stavby na plochách bydlení situovaných v sousedství silnic, kde se dá, s ohledem na dopravní zátěž, předpokládat vyšší hlukové zatížení, lze realizovat za podmínky, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech
- biokoridory ÚSES za podmínky, že se jedná o nezbytný a co nejkratší průchod biokoridoru zastavěným nebo zastavitelným územím

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění rodinného domu: 2 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 40%
- minimální procento ozelenění: 40%

Další podmínky využití:

- všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi jako součástí hlavní stavby, případně samostatně stojícími na vlastním pozemku nebo odstavným stáním tamtéž v počtu 2 stání na 1 bytovou jednotku

#### **4. PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – se specifickým využitím**

**[BX]**

Hlavní využití:

- bydlení v existujících rodinných domech v přímé návaznosti na plochy lesa

Přípustné využití:

- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, zahradní domky, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci existujících rodinných domů
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- dětská hřiště
- veřejná prostranství, zeleň
- vodní plochy, vodní toky

Nepřípustné využití:

- výstavba nových rodinných domů
- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění rodinného domu: 2 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 10%
- minimální procento ozelenění: 70%

Další podmínky využití:

- plochy budou dopravně napojeny z navržené komunikace Z115-DS
- budou zachovány stávající vzrostlé stromy a posíleny další zelení
- zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně. Odpadní vody budou likvidovány buď jímáním v bezodtoké akumulaci jímce a následně vyváženy na nejbližší ČOV nebo pomocí výstavby domovní čistírny odpadních vod. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.

#### **5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - městské**

**[SM]**

Hlavní využití:

- stavby pro bydlení v bytových i rodinných domech
- stavby a zařízení pro obslužnou sféru (veřejné a malé komerční občanské vybavení, tedy veřejnou správu, obchodní prodej, administrativu, kulturu, církve, zdravotnictví, sociální služby, péči o rodinu, vzdělání a výchovu, vědu a výzkum, maloobchod, služby, veřejné ubytování a stravování), integrované v přízemí bytových domů nebo v samostatných objektech

Přípustné využití:

- nerušící výrobní činnosti
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- garáže, odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- stavby a zařízení pro civilní ochranu
- dětská a rekreační hřiště
- vodní plochy, vodní toky

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 2 NP + podkroví nebo (bytové domy) ustoupené podlaží
- maximální procento zastavění: 45%
- minimální procento ozelenění: 35%

Další podmínky využití:

- všechny nové bytové domy musí být vybaveny garážemi pro min. 50% vozidel jako součástí hlavní stavby, pro zbývajících max. 50% vozidel rezidentů a vozidla návštěvníků budou realizována odstavná stání v rámci vymezené plochy
- všechny nové rodinné domy musí být vybaveny garážemi jako součástí hlavní stavby, případně samostatně stojícími na vlastním pozemku nebo odstavným stáním tamtéž v počtu 2 stání na 1 bytovou jednotku

## **6. PLOCHY REKREACE**

### **- plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

**[RI]**

Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb a ploch pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- doplňkové stavby a zařízení, které s rodinnou rekreací bezprostředně souvisejí, jsou s ní slučitelné nebo ji podmiňují (např. zahradní domky, hygienická zařízení apod.) nebo které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinné rekreace
- v případě, že je jako plocha rekreace se specifickým využitím vymezena pouze vlastní stavba, doplňkové stavby a zařízení se nepřipouštějí
- stavby související technické a dopravní infrastruktury



- v případě, že je jako plocha rekreace se specifickým využitím vymezena pouze vlastní stavba, stavby související technické a dopravní infrastruktury se nepřipouštějí
- dětská a rekreační hřiště
- v případě, že je jako plocha rekreace se specifickým využitím vymezena pouze vlastní stavba, dětská a rekreační hřiště se nepřipouštějí

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- biokoridory ÚSES za podmínky, že se jedná o nezbytný a co nejkratší průchod biokoridoru zastavěným nebo zastavitelným územím
- biocentra ÚSES za podmínky, že se jedná o minimální zásah a narušení funkčnosti biocentra

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 10%
- v případě, že je jako plocha staveb pro rodinnou rekreaci vymezen pouze objekt, je maximální procento zastavění 100%
- minimální procento ozelenění: 70%
- v případě, že je jako plocha staveb pro rodinnou rekreaci vymezen pouze objekt, minimální procento ozelenění: 0%

Další podmínky využití:

- v případě, že je jako plocha rekreace - plocha staveb pro rodinnou rekreaci vymezena pouze vlastní stavba, připouští se pouze její nezbytně nutná údržba
- zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně. Odpadní vody budou likvidovány buď jímáním v bezodtoké akumulární jímce a následně vyváženy na nejbližší ČOV nebo pomocí výstavby domovní čistírny odpadních vod. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy. Tam, kde to je technicky možné, budou stavby napojeny na technickou infrastrukturu sídla
- v případě, že je jako plocha rekreace - plocha staveb pro rodinnou rekreaci vymezena pouze vlastní stavba, dosavadní způsob zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod se nemění

**7. PLOCHY REKREACE  
se specifickým využitím**

[RX]

Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb a ploch pro rodinnou rekreaci v přímé návaznosti na plochy lesa

Přípustné využití:

- doplňkové stavby a zařízení, které s rodinnou rekreací bezprostředně souvisejí, jsou s ní slučitelné nebo ji podmiňují (např. zahradní domky, hygienická zařízení)

apod.) nebo které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinné rekreace

- v případě, že je jako plocha rekreace se specifickým využitím vymezena pouze vlastní stavba, doplňkové stavby a zařízení se nepřipouštějí
- stavby související technické a dopravní infrastruktury
- v případě, že je jako plocha rekreace se specifickým využitím vymezena pouze vlastní stavba, stavby související technické a dopravní infrastruktury se nepřipouštějí
- dětská a rekreační hřiště
- v případě, že je jako plocha rekreace se specifickým využitím vymezena pouze vlastní stavba, dětská a rekreační hřiště se nepřipouštějí

#### Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití a jako plocha rekreace se specifickým využitím není vymezena pouze vlastní stavba
- biokoridory ÚSES za podmínky, že se jedná o nezbytný a co nejkratší průchod biokoridoru zastavěným nebo zastavitelným územím
- biocentra ÚSES za podmínky, že se jedná o minimální zásah a narušení funkčnosti biocentra

#### Nepřípustné využití:

- výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci
- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 1 NP + podkrovní
- v případě, že je jako plocha rekreace se specifickým využitím vymezena pouze vlastní stavba, její existující výška je neměnná
- maximální výška zastavění doplňkových staveb, pokud jsou přípustné: 1 NP
- maximální procento zastavění: 10%
- v případě, že je jako plocha rekreace se specifickým využitím vymezen pouze objekt, pak je maximální procento zastavění: 100%
- minimální procento ozelenění: 70%
- v případě, že je jako plocha rekreace se specifickým využitím vymezen pouze objekt, pak je minimální procento ozelenění: 0%

#### Další podmínky využití:

- v případě, že je jako plocha rekreace se specifickým využitím vymezena pouze vlastní stavba, připouští se pouze její nezbytně nutná údržba
- zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně. Odpadní vody budou likvidovány buď jímáním v bezodtoké akumuláční jímce a následně vyváženy na nejbližší ČOV nebo pomocí výstavby domovní čistírny odpadních vod. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- v případě, že je jako plocha rekreace se specifickým využitím vymezena pouze vlastní stavba, dosavadní způsob zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod se nemění

## 8. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura

[OV]

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro veřejnou občanskou vybavenost (vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, vědu a výzkum, církve a ochranu obyvatelstva)

### Přípustné využití:

- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb občanského vybavení
- drobné provozovny obchodu a služeb provozované v rámci staveb občanského vybavení, které svým provozem neovlivní negativně funkci hlavního využití nebo nebudou mít negativní dopad na sousední plochy nad mez pro tyto plochy přípustnou
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- plochy parkovacích stání
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň

### Podmíněně přípustné využití:

- služební byt umístěný ve stavbě hlavní
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport za podmínky, že souvisejí se stavbou hlavního využití
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 2 NP + podkroví nebo ustoupené podlaží
- maximální procento zastavění: 50%
- minimální procento ozelenění: 30%

V městyse Štěchovice je vymezena tato hlavní dominanta, která nesmí být v dálkových pohledech nebo průhledech znehodnocena nevhodnou zástavbou:

- kostel svatého Jana Nepomuckého

Ve výkresu 2a Koordinační výkres jsou vymezeny základní pohledové osy na tuto dominantu.

### Další podmínky využití:

- v maximální míře budou zachovány stávající vzrostlé stromy a posíleny další zelení

## 9. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – komerční zařízení malá a střední

[OM]

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení zejména pro maloobchodní prodej a služby
- komerční zařízení se specifickým charakterem druhů vybavení

Přípustné využití:

- stavby pro ubytování a stravování
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- drobné provozovny a služby provozované v rámci staveb občanského vybavení, které svým provozem neovlivní negativně funkci hlavního využití nebo nebudou mít negativní dopad na sousední plochy nad mez pro tyto plochy přípustnou
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- plochy parkovacích stání
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- služební byt umístěný ve stavbě hlavní
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí hlavního využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 2 NP + podkroví nebo ustoupené podlaží
- maximální procento zastavění: 50%
- minimální procento ozelenění: 30%

Další podmínky využití:

- v maximální míře budou zachovány stávající vzrostlé stromy a posíleny další zelení

**10. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
– tělovýchovná a sportovní zařízení**

[OS]

Hlavní využití:

- stavby, zařízení a plochy pro tělovýchovu, sport a rekreaci (hřiště, stadiony, tělocvičny, kluziště, jezdecké areály, kynologická cvičiště, apod.)

Přípustné využití:

- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- dětská hřiště
- vodní plochy, vodní toky
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- stavby a zařízení pro civilní ochranu

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení za podmínky, že souvisí se stavbou nebo zařízením v hlavním využití, funkcí a charakterem stavbu v hlavním využití doplňuje a zvyšuje komfort jejího užívání
- služební byt umístěný ve stavbě hlavní
- stavby pro ubytování do kapacity 50 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vymezené ploše (OS)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 2 NP + podkroví nebo ustoupené podlaží
- maximální procento zastavění: 25%
- minimální procento ozelenění: 15%

Další podmínky využití:

- v maximální míře budou zachovány stávající vzrostlé stromy a posíleny další zelení

**11. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
– hřbitovy**

[OH]

Hlavní využití:

- stavby pro pohřbívání a související stavby, zařízení a plochy (hrobová místa, kolumbária, obřadní síně, rozptylové loučky, církevní stavby, apod.)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro služby poskytované v souvislosti s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná a doprovodná zeleň
- drobná architektura (altány, plastiky, mobiliář, fontány, apod.)
- vodní plochy, vodní toky
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, případně podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

## 12. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – se specifickým využitím

[OX]

### Hlavní využití:

- plochy a existující stavby pro veřejnou občanskou vybavenost (vzdělání a výchovu, sociální služby včetně rehabilitace a rekreace, zdravotní služby, církve), v přímé návaznosti na plochy lesa

### Přípustné využití:

- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb občanského vybavení, v přímé návaznosti na plochy lesa
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- veřejná prostranství, zeleň

### Nepřípustné využití:

- výstavba nových staveb pro občanské vybavení
- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění hlavní stavby: 2 NP + podkroví nebo ustoupené podlaží
- maximální procento zastavění: 10%
- minimální procento ozelenění: 70%

### Další podmínky využití:

- plochy budou dopravně napojeny z navržené komunikace Z115-DS
- zásobování pitnou vodou bude řešeno individuálně. Odpadní vody budou likvidovány buď jímáním v bezodtoké akumulární jímce a následně vyváženy na nejbližší ČOV nebo pomocí výstavby domovní čistírny odpadních vod. Dešťové vody budou zachytávány a zasakovány v rámci navržené plochy.
- v maximální míře budou zachovány stávající vzrostlé stromy a posíleny další zelení

## 13. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční

[DS]

### Hlavní využití:

- veřejná silniční dopravní infrastruktura – silnice I., a III. třídy, mimo zastavěné území obce.
- veřejná dopravní infrastruktura – průtahy silnic I., a III. třídy v zastavěné území obce.

### Přípustné využití:

- liniové stavby v přidruženém dopravním prostoru (cyklistické a pěší komunikace, stezky pro rekreační sport), zastávky hromadné dopravy,
- stavby dopravních ploch, jako jsou odstavné a parkovací plochy, garáže, obratiště a výhybny, shromažďovací a rozptylové plochy, chodníky
- čerpací stanice pohonných hmot

- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny, apod.),
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy,
- liniové a plošné výsadby doprovodné a izolační zeleně
- vodní plochy, vodní toky

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- prvky ÚSES za podmínky, že se jedná o minimální zásah a narušení jejich funkčnosti

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Další podmínky využití:

- dešťové vody z komunikací budou odváděny patními příkopy, které budou vybaveny dělicími hrázkami a voda v nich bude částečně zasakována

## 14. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### – účelové, lesní a polní cesty

[DU]

Hlavní využití:

- účelové veřejné komunikace dopravní infrastruktury mimo zastavěné území obce
- polní cesty a lesní cesty

Přípustné využití:

- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití
- zařízení a úpravy pro cyklistický a pěší provoz
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících dopravní plochy
- liniové a plošné výsadby doprovodné a izolační zeleně

Podmíněně přípustné využití:

- prvky ÚSES za podmínky, že se jedná o minimální zásah a narušení jejich funkčnosti

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, ani přípustným využitím
- dešťové vody z komunikací budou odváděny patními příkopy, které budou vybaveny dělicími hrázkami a voda v nich bude částečně zasakována

**15. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****[PV]**Hlavní využití:

- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- veřejně přístupné plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci
- plochy dopravní infrastruktury – silniční, včetně dopravy v klidu
- mobiliář a drobná architektura
- zeleň liniová a plošná
- stavby a plochy nezbytné k obsluze veřejných prostranství
- zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, pobytové plochy, památníky, dětská hřiště apod.

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury a plochy dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití a svou funkcí a charakterem odpovídají významu území
- prvky ÚSES za podmínky, že se jedná o minimální zásah a narušení jejich funkčnosti

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Další podmínky využití:

- budou respektovány stávající uliční aleje i prostor pro umístění nových výsadeb

**16. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****[TI]**Hlavní využití:

- plochy a zařízení technické infrastruktury se samostatným vymezením (zásobování vodou – vodojemy a vodovodní sítě včetně zařízení, odkanalizování - čistírny odpadních vod, dešťové usazovací nádrže, záchytné nádrže včetně sítí a zařízení, centrální zásobování teplem - výtopy, kotelny a sítě včetně zařízení, zásobování zemním plynem - zařízení pro skladování plynů a sítě včetně zařízení, zásobování elektrickou energií – sítě včetně zařízení, elektronické komunikace - telefonní ústředny, vysílací zařízení a datová centra)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro správu a provoz technické infrastruktury (administrativa, zázemí zaměstnanců, sklady)
- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu a služby související se správou a provozem technické infrastruktury
- odstavné plochy, garáže, manipulační plochy
- čerpací stanice pohonných hmot související s hlavním a přípustným využitím
- nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro civilní ochranu



- doprovodná a izolační zeleň
- vodní plochy, vodní toky

Podmíněně přípustné využití:

- prvky ÚSES za podmínky, že se jedná o minimální zásah a narušení jejich funkčnosti

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, ani přípustným využitím

**17.. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**  
– drobná a řemeslná výroba

[VD]

Hlavní využití:

- plochy drobné a řemeslné výroby a skladování

Přípustné využití:

- stavby pro výrobní služby, skladování, autodopravu a opravárenské služby
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- stavby pro administrativu a provoz

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, ani přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 2 NP
- maximální procento zastavění: 60%
- minimální procento ozelenění: 15%

Další podmínky využití:

- negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy pro drobné a řemeslné výroby a skladování
- od ploch pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci a směrem do volné krajiny budou plochy areálů výroby odděleny účinným pásem izolační zeleně

**18. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**  
– lehký průmysl

[VL]

H Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu, výrobní služby, skladování, autodopravu a opravárenské služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)

#### Přípustné využití:

- sklady pro potřeby hlavního využití
- distribuční a logistická činnost
- stavby a zařízení pro výrobu energie
- stavby pro administrativu a stravování zaměstnanců související s hlavním využitím
- objekty a zařízení pro separaci a likvidaci komunálního odpadu, u kterých negativní vliv nepřesáhne hranici této plochy
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby a zařízení související technické a dopravní infrastruktury
- stavební dvory
- stavby a zařízení pro civilní ochranu
- plochy zeleně izolační a okrasné
- vodní plochy, vodní toky

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro ubytování za podmínky, že se jedná o ubytování zaměstnanců, a že bude před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem
- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, zdravotnictví, vědu a výzkum za podmínky, že souvisí s výrobou v dané ploše (např. žakovské dílny)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 2 NP
- maximální procento zastavění: 70%
- minimální procento ozelenění: 10%

#### Další podmínky využití:

- negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy pro výrobu a skladování (hluk, prach, vyvolaná doprava, apod.)
- od ploch pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci a směrem do volné krajiny budou plochy areálů výroby odděleny účinným pásem izolační zeleně

## **19. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ** – veřejná zeleň

[ZV]

#### Hlavní využití:

- plochy zastavěného území, mající charakter parků a lesoparků
- plochy zastavěného území ekostabilizační, ochranné a doprovodné zeleně, která má s ohledem na umístění a funkci v systému zeleně charakter veřejných prostranství

- velké veřejně přístupné plochy zeleně s rekreačním využitím

Přípustné využití:

- stavby sloužící bezprostředně pro využití zeleně na veřejných prostranstvích a zajištění její údržby
- kapličky, pomníky, sochy, kříže
- drobné vodní toky a plochy
- drobný mobiliář
- pěší a cyklistické stezky
- záměrně komponovaná zeleň
- dětská hřiště související s hlavním využitím
- trvalá vegetace bez hospodářského významu
- podzemní liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Podmíněně přípustné využití:

- nadzemní liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Další podmínky využití:

- změny dřevinné skladby porostů ve prospěch geograficky původních dřevin
- vhodnou formou kombinovat jak druhovou skladbu dřevin, tak i jejich prostorové uspořádání

## 20. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

[W]

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků (vodní nádrže s retenční funkcí, řeky, potoky, další bezejmenné vodoteče povrchových vod tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku)
- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi),
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy a zdrže)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- prvky ÚSES

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability

- je požadováno v maximálně možné míře zachování stávajících dřevin mimolesní zeleně a nové výsadby orientovat na tvrdé listnaté druhy

## 21. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

[NZ]

### Hlavní využití:

- orná půda sloužící k zemědělskému obhospodařování

### Přípustné využití:

- stavby charakteru zavlažovacích a melioračních systémů,
- trvalé travní porosty (louky a pastviny), zahrady a sady,
- protierozní prvky, větrolamy a liniové výsadby, solitérní stromy, remízky a porosty podél mezí,
- drobné vodní toky a vodní plochy samostatně nevymezené,
- prvky ÚSES
- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace (polní cesty)

### Podmíněně přípustné využití:

- turistické a cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla za podmínky, že budou součástí polních cest,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud nenaruší krajinný ráz

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby zemědělských staveb max. 5 m nad upravený terén

### Další podmínky využití:

- u zemědělských staveb musí být prokázáno, že nenarušují krajinný ráz
- při povolování staveb musí být zohledněn územní systém ekologické stability
- prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině
- přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“. Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území
- všechny nové zemědělské stavby budou realizovány ve vzdálenosti větší, než 25 m od okraje lesa

## 22. PLOCHY ZELENĚ

- soukromá a vyhrazená

[ZS]

### Hlavní využití:

- plochy sídelní zeleně převážně využívané jako zahrady a sady, mající nepostradatelný vliv na udržení krajinného rázu.
- plochy okrasných a užitkových zahradních a sadovnických kultur, s převažující vazbou na plochy bydlení a rodinné rekreace
- zpravidla oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou

Přípustné využití:

- stavby pro skladování nářadí a plodin z produkce sadu nebo zahrady
- stavby a zařízení pro zvýšení využitelnosti těchto ploch (zahradní domky, terasy, pergoly, bazény, altány, skleníky, zimní zahrady, apod.)
- doplňování a obnova stromových výsadeb,
- doplňkové stavby související s hlavním využitím,
- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- biokoridory ÚSES za podmínky, že se jedná o nezbytný a co nejkratší průchod biokoridoru územím

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zastavění: 1 NP
- maximální procento zastavění: 5%
- minimální procento ozelenění: 70%

**23. PLOCHY ZELENĚ**  
– ochranná a izolační

[ZO]

Hlavní využití:

- ochranná a izolační zeleň v sídlech nebo v nezastavěném území, zpravidla v ochranných pásmech hygienické ochrany omezující hluk a jiná negativní působení na sousední plochy
- doprovodná zeleň, respektive aleje, mající funkce ekostabilizační, větrolamů, zvyšování retenčních schopností území nebo napomáhající pohledové fragmentaci krajiny

Přípustné využití:

- změny dřevinné skladby porostů ve prospěch geograficky původních dřevin
- stavby a opatření pro umožnění migrace organismů
- vodní toky a plochy
- prvky ÚSES
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby dopravní infrastruktury, pěší a cyklistické stezky, informační zařízení za podmínky, že budou součástí polních cest

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Další podmínky využití:

- budou zakládány jako tzv. bezúdržbové či s velmi malou potřebou údržby
- bude vyhodnocen stávající stav dřevin a na základě tohoto prováděna k nim zohledňující výsadba či dosadba dřevin s důrazem na funkčnost území

- při výsadbách zeleně a následné údržbě budou dodržovány zásady přístupu k zeleným plochám
- ve spojitosti s udržovanými plochami bude zachován co největší počet vzrostlých stromů, min. však 50%
- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability

## 24. PLOCHY ZELENĚ – zeleň přírodního charakteru

[ZP]

### Hlavní využití:

- významné plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, udržované v přírodě blízkém stavu, určené např. pro průchod územního systému ekologické stability

### Přípustné využití:

- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- vodní toky a plochy
- prvky ÚSES
- liniové stavby technické infrastruktury.

### Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby dopravní infrastruktury, pěší a cyklistické stezky, informační zařízení za podmínky, že budou součástí polních cest

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

### Další podmínky využití:

- při výsadbách zeleně a následné údržbě budou dodržovány zásady přístupu k zeleným plochám
- ve spojitosti s udržovanými plochami bude zachován co největší počet vzrostlých stromů, min. však 50%
- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
- bude vyhodnocen stávající stav dřevin a na základě tohoto prováděna k nim zohledňující výsadba či dosadba dřevin s důrazem na funkčnost území

## 25. PLOCHY LESNÍ

[NL]

### Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) se specifickým využitím podle kategorie hospodářského, ochranného nebo lesa zvláštního určení

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (např. hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce apod.),

- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace (lesní cesty),
- drobné vodní toky a vodní plochy samostatně nevymezené,
- prvky ÚSES
- turistické stezky

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury za podmínky, že nenaruší krajinný ráz a neohrozí stabilitu lesních porostů (porostů na stanovištně nebo klimaticky extrémních plochách – lesy zvláštního určení) a lesů ochranných
- cyklistické trasy, informační zařízení a odpočívadla za podmínky, že budou situovány v rámci lesních cest

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby, opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Další podmínky využití:

- při povolování staveb a provádění činností souvisejících s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím musí být zohledněny vymezené prvky územního systému ekologické stability a zachovány/zajištěny územní předpoklady jejich funkčnosti.

## 26. PLOCHY PŘÍRODNÍ

[NP]

Hlavní využití:

- plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny v nezastavěném území, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny a jiných chráněných území přírody, ostatní nelesní zeleň

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň nelesního charakteru
- vodní toky a plochy
- prvky ÚSES
- zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby dopravní infrastruktury, pěší a cyklistické stezky, informační zařízení za podmínky, že budou součástí polních cest

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, včetně staveb, zařízení a jiných opatření dle § 18 odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Další podmínky využití:

- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury

**27. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ****[NS]**Hlavní využití:

- trvalé travní porosty (louky a pastviny),
- trvalá vegetace bez hospodářského významu,
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
- přírodě blízká využití území, vedoucí ke zvyšování jeho retence
- realizace půdoochranných přírodě blízkých opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability krajiny (např. meze s vícepatrovou zelení, trvalé zatravnění, doprovodná a liniová zeleň).

Přípustné využití:

- prvky ÚSES
- změny dřevinné skladby porostů ve prospěch geograficky původních dřevin,
- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace, polní a lesní cesty
- turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla a související technická vybavenost (např. odpadkové koše, lávky přes vodoteče)

Podmíněně přípustné využití:

- orná půda, nebudou-li tím dotčeny zájmy ochrany přírody (výskyt zvláště chráněných druhů, mokřad),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud nenaruší krajinný ráz

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby, opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

Další podmínky využití:

- při povolování staveb a provádění činností souvisejících s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím musí být zohledněny vymezené prvky územního systému ekologické stability a zachovány/zajištěny územní předpoklady jejich funkčnosti,
- využití ploch nesmí mít negativní vliv na krajinný ráz, přírodní ekosystémy, vodní režim, půdní kryt, příp. omezit možnosti migrace organismů.

**28. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ****– sportovní****[NSs]**Hlavní využití:

- plochy soužící k příležitostnému sportovnímu využití (zdravotně rekreační aktivity, zázemí vodních sportů, kynologická cvičiště, lanová centra, apod.)

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty (louky a pastviny), zahrady a sady,
- realizace půdoochranných přírodě blízkých opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability krajiny (např. meze s vícepatrovou zelení, trvalé zatravnění, doprovodná a liniová zeleň),



- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
- trvalá vegetace bez hospodářského významu,
- změny dřevinné skladby porostů ve prospěch geograficky původních dřevin,
- liniové stavby technické infrastruktury
- liniové stavby dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím – účelové komunikace (polní a lesní cesty)
- turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla a související technická vybavenost (např. odpadkové koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče)

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby, opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### Další podmínky využití:

- při povolování staveb a provádění činností souvisejících s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím musí být zohledněny vymezené prvky územního systému ekologické stability a zachovány/zajištěny územní předpoklady jejich funkčnosti
- využití ploch nesmí mít negativní vliv na krajinný ráz, přírodní ekosystémy, vodní režim, půdní kryt, příp. omezit možnosti migrace organismů

## **29. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ochranné a protierozní**

[NSo]

#### Hlavní využití:

- protipovodňové hráze, valy a zařízení
- ochranná a izolační zeleň na prvcích protipovodňových opatření (hráze, valy) s druhovou skladbou odpovídající STG v normální hydrické řadě, trofická řada by měla být odpovídající použitému materiálu pro vytvoření hráze, jedná se o specifické nezpevněné kvartérní povrchy (navážky) typu antropozemě (kultizemě), která bude stabilizovat hráz (val) proti velké vodě včetně kerného obruš
- doprovodná zeleň, respektive aleje, mající funkce ekostabilizační, větrolamů nebo napomáhající pohledové fragmentaci krajiny

#### Přípustné využití:

- založení prvků územního systému ekologické stability

#### Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby dopravní infrastruktury, pěší a cyklistické stezky, informační zařízení za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na stabilitu hrází a valů a budou navazovat na síť polních cest
- liniové stavby technické infrastruktury za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na stabilitu hráze

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

## **A.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

V návrhu Územního plánu Štěchovice jsou dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) vymezeny v samostatném výkresu 1c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanační plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

Pro všechny uvedené veřejně prospěšné stavby lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit na základě ustanovení § 170 stavebního zákona.

### **A.7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT**

#### **PLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Územní plán Štěchovice vymezuje veřejně prospěšné stavby ploch a koridorů dopravní infrastruktury – viz tabulka.

**Tab. 5 Veřejně prospěšné stavby - plochy a koridory dopravní infrastruktury**

Označení VPS	Popis VPS	Katastrální území
VD 01	Stavební úpravy silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečina Z110-DS	Masečín
VD 02	Stavební úpravy místní komunikace v Masečíně Z111-DS	Masečín
VD 03	Stavební úpravy místní komunikace z Masečina směrem k Hvozdnici Z112-DS	Masečín
VD 04	Stavební úpravy místní komunikace z Masečina do Hvozdů Z113-DS	Masečín
VD 05	Stavební úpravy místních komunikací ve Hvozdech Z114-DS	Masečín
VD 06	Stavební úpravy místních komunikací ve Hvozdech Z115-DS	Masečín
VD 07	Plochy dopravní infrastruktury Masečín u hřiště Z92-DS	Masečín
VD 08	Rozšíření parkoviště u autobusového nádraží Štěchovice Z109-DS	Štěchovice u Prahy
VD 09	Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – jihozápad Z118-DS	Masečín
VD 10	Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – jihozápad Z119-DU	Masečín
VD 11	Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – západ Z120-DU	Masečín

#### **PLOCHY A KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Územní plán Štěchovice vymezuje veřejně prospěšné stavby ploch a koridorů technické infrastruktury – viz tabulka.

Tab. 6 Veřejně prospěšné stavby - plochy a koridory technické infrastruktury

Označení VPS	Popis VPS	Katastrální území
VT 10	Návrh intenzifikace ČOV Třeбенice Z124-TI	Štěchovice u Prahy

## A.7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE VYVLASTNIT

### OPATŘENÍ KE SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ V ÚZEMÍ POVODNĚMI

Územní plán Štěchovice vymezuje veřejně prospěšné opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi.

Tab. 7 Veřejně prospěšná opatření – opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi

Označení VPS	Popis VPS	Katastrální území
VK 01	Štěchovice – protipovodňová ochrana K10-NSo	Štěchovice u Prahy

### OPATŘENÍ KE ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ

Územní plán Štěchovice vymezuje veřejně prospěšná opatření ke zvyšování retenčních schopností území.

Tab. 8 Veřejně prospěšná opatření – opatření ke zvyšování retenčních schopností území

Označení VPO	Popis VPO	Katastrální území
VR 01	Plocha K01-NSo; doprovodná zeleň podél cesty - Hliníky	Masečín
VR 02	Plocha K02- NSo; doprovodná zeleň podél silnice do Hvozdů	Masečín
VR 03	Plocha K03- NSo; doprovodná zeleň podél cesty z Chrástky II do Hvozdů	Masečín
VR 04	Plocha K04- NSo; doprovodná zeleň podél cesty z území Nad Horou do Hvozdů	Masečín
VR 05	Plocha K07- NSo; doprovodná zeleň podél silnice u území „Chrástka II“	Masečín
VR 06	Plocha K08- NSo; doprovodná zeleň podél silnice mezi lok. „Chrástka I – Chrástka II“	Masečín
VR 07	Plocha K09- NSo; doprovodná zeleň podél silnice u území „Chrástka I“	Masečín

Tab. 9 Veřejně prospěšná opatření – opatření pro založení / dotvoření ÚSES nadregionálního významu

Označení VPO	Popis VPO	Katastrální území
VU1	nadregionální biocentrum NC 24 Štěchovice	Štěchovice u Prahy
VU2	nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy - Štěchovice	Štěchovice u Prahy, Masečín
VU2	nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/24-LC	Štěchovice u Prahy,

Označení VPO	Popis VPO	Katastrální území
	04	Masečín
VU2	nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/LC 04-LC 05	Štěchovice u Prahy
VU2	nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/LC 05-LC 06	Štěchovice u Prahy, Masečín
VU2	nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/LC 06-LC 07	Masečín
VU2	nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/LC 07-LC 08	Masečín
VU2	nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/LC 08-Davle	Masečín
VU3	nadregionální biokoridor NK 60 Štěchovice – Hlubocká obora – část K60/LC 01-24	Štěchovice u Prahy

Tab. 10 Veřejně prospěšná opatření – opatření pro založení / dotvoření ÚSES lokálního významu

Označení VPO	Popis VPO	Katastrální území
VU2	vložené lokální biocentrum LC 03	Štěchovice u Prahy
VU2	vložené lokální biocentrum LC 04	Štěchovice u Prahy
VU2	vložené lokální biocentrum K59/LC 02	Štěchovice u Prahy
VU2	vložené lokální biocentrum LC 05	Štěchovice u Prahy
VU2	vložené lokální biocentrum LC 06	Štěchovice u Prahy
VU2	vložené lokální biocentrum LC 07	Štěchovice u Prahy
VU2	vložené lokální biocentrum LC 08	Štěchovice u Prahy
VU3	vložené lokální biocentrum K60/LC 01	Štěchovice u Prahy
VU4	založení lokálního biokoridoru LK 10 - 11	Masečín
VU5	založení lokálního biokoridoru LK 14 - 59	Štěchovice u Prahy, Masečín

### A.7.3. PLOCHY PRO ASANACI

Plochy pro asanaci, asanační opatření, veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, návrh Územního plánu Štěchovice nevymezuje.

### A.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU

## **KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění uplatnit předkupní právo, nejsou v Územním plánu Štěchovice vymezeny.

### **A.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření ÚP Štěchovice nestanovuje.

### **A.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Návrh Územního plánu Štěchovice vymezuje následující plochy územních rezerv, vymezenou v Hlavním výkresu 1b1.

V rozsahu takto vymezené plochy se využití ploch stabilizovaných řídí stanovenými podmínkami využití a dále omezuje o takové stavby, zařízení, úpravy, kultury a činnosti, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost jejich budoucího využití stanoveného v územní rezervě.

**Tab. 11 Plochy a koridory územních rezerv**

Označení územní rezervy.	Využití územní rezervy	Výměra v ha	Katastrální území	Popis územní rezervy	Specifické koncepční podmínky využití
<b>R01-OM</b>	Plochy občanského vybavení	2,0612	Masečín	Územní rezerva pro budoucí výstavbu komerčního občanského vybavení na západním okraji Masečina	Bude prověřen vliv na krajinný ráz, hygienu prostředí, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu.
<b>R02-BI</b>	Plochy bydlení v rodinných domech	1,0149	Masečín	Územní rezerva pro budoucí výstavbu bydlení v území Chrástka II	Bude prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu.
<b>R03-BI</b>	Plochy bydlení v rodinných domech	2,0161	Masečín	Územní rezerva pro budoucí výstavbu bydlení severně od území Chrástka I	Bude prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu.
<b>R04-BI</b>	Plochy bydlení v rodinných domech	1,7448	Masečín	Územní rezerva pro budoucí výstavbu bydlení jihovýchodně od území Hvozdy	Bude prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou

Označení územní rezervy.	Využití územní rezervy	Výměra v ha	Katastrální území	Popis územní rezervy	Specifické koncepční podmínky využití
					infrastrukturu.
<b>R05-BI</b>	Plochy bydlení v rodinných domech	1,3064	Masečín	Územní rezerva pro budoucí výstavbu bydlení severně od území Nad Horou	Bude prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu.

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

## **A.11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní plán Štěchovice vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií.

Tyto studie budou zpracovány za níže uvedených podmínek, přičemž lhůta pro pořízení územní studie, schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti, je stanovena do 4 let od vydání územního plánu.

**ÚS 01** - „Masečín U křížku“, zastavitelná plocha a plocha přestavby, plocha změn v krajině; plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (Z88-BI)

Podmínky pro pořízení:

- plochy řešit jako jeden celek
- vymezit vnitřní strukturu ploch veřejných prostranství
- stanovit napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- vymezit vhodnou parcelaci zastavitelných ploch a plochy přestavby pro rodinné domy; minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu: 900 m<sup>2</sup>
- vnitřní uspořádání zastavitelné plochy umožní její propustnost do krajiny

**ÚS 02** - „Masečín u hřiště“, zastavitelná plocha; plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (Z94-BI)

Podmínky pro pořízení:

- vymezit vnitřní strukturu ploch veřejných prostranství
- stanovit napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- vymezit vhodnou parcelaci zastavitelné plochy pro rodinné domy; minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu: 900 m<sup>2</sup>
- v rámci parcelace stanovit pozici veřejného prostranství v min. rozsahu 0,1769 ha mimo dopravní obsluhu území

e) veřejné prostranství bude řešeno jedním polygonem a využito jako plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň. Veřejné prostranství bude lokalizováno v těžišti zastavitelné plochy.

f) vnitřní uspořádání zastavitelné plochy umožní její propustnost do krajiny

**ÚS 03** - „Masečín Nad Horou“, zastavitelná plocha, plocha změn v krajině; plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (Z95-BI; Z96-BI), plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní (K04-NSo - část), plochy zeleně - přírodního charakteru (K11-ZP);

Podmínky pro pořízení:

a) plochy řešit jako jeden celek

b) vymežit vnitřní strukturu ploch veřejných prostranství

c) stanovit napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

d) vymežit vhodnou parcelaci zastavitelné plochy pro rodinné domy; minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu: 900 m<sup>2</sup>

e) v rámci parcelace stanovit v ploše Z96-BI pozici veřejného prostranství v min. rozsahu 0,3510 ha mimo dopravní obsluhu území

f) toto veřejné prostranství bude řešeno jedním polygonem a využito jako plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň. Veřejné prostranství bude lokalizováno v těžišti zastavitelné plochy.

g) vnitřní uspořádání zastavitelné plochy umožní její propustnost do krajiny

**ÚS 04** - „Na Radovce“, zastavitelná plocha; plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (Z100-BI), plochy veřejných prostranství (Z108-PV);

Podmínky pro pořízení:

a) plochy řešit jako jeden celek

b) vymežit vnitřní strukturu ploch veřejných prostranství

c) stanovit napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

d) vymežit vhodnou parcelaci zastavitelných ploch a plochy přestavby pro rodinné domy; minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu: 900 m<sup>2</sup>.

## A.12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán Štěchovice stanovuje pořadí změn v území pro plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině:

- plochy bez stanovení pořadí změn v území
- plochy se stanovením pořadí změn v území, kdy jsou některé plochy zařazeny do 1. etapy a další plochy jsou zařazené do 2. etapy; v plochách 2. etapy je výstavba možná až po využití ploch z 1. etapy

Konkrétně:

- v plochách Z70-BI, Z84-BI, Z85-BI, Z90-BI, Z92-BI, Z93-BI, Z94-BI, Z96-BI, P01-BI, P02-BI, P03-BI, zařazených do 2. etapy, může být započata výstavba až v okamžiku, kdy bude realizována plocha Z110-DS „Stavební úpravy silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečína“ a plocha Z112-DS „Stavební úpravy místní komunikace z Masečína směrem k Hvozdnici“ a zároveň v plochách Z86-BI a

Z88-BI překročí součet rozlohy pozemků s již užívanými stavbami rodinných domů 70% celkové výměry ploch Z86-BI a Z88-BI.

- v plochách Z93-BI a Z94-BI, zařazených do 2. etapy, může být započata výstavba až v okamžiku, kdy bude realizována plocha Z110-DS „Stavební úpravy silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečina“, plocha Z112-DS „Stavební úpravy místní komunikace z Masečina směrem k Hvozdnici“ a plocha Z92-PV „Plochy veřejných prostranství Masečín u hřiště“ a zároveň v plochách Z86-BI a Z88-BI překročí součet rozlohy pozemků s již užívanými stavbami rodinných domů 70% celkové výměry ploch Z86-BI a Z88-BI.

Etapizace je zobrazena ve výkresu 1d Výkres pořadí změn v území (etapizace).

### **A.13. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

U některých staveb požaduje územní plán ve smyslu § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., zpracování architektonické části projektové dokumentace výhradně autorizovaným architektem:

- a) při případných stavebních úpravách kostela sv. Jana Nepomuckého a fary čp. 13
- b) při případných stavebních úpravách venkovské usedlosti čp. 7
- c) při případných stavebních úpravách domu čp. 12, Štěchovice
- d) při případných stavebních úpravách domu čp. 18, Štěchovice
- e) při případných stavebních úpravách domu čp. 19, Štěchovice
- f) při případných stavebních úpravách domu čp. 116, Štěchovice
- g) při případných stavebních úpravách domu čp. 118, Štěchovice
- h) při případných stavebních úpravách domu čp. 55, Štěchovice
- i) při případných stavebních úpravách části domu čp. 20, Štěchovice
- j) při případných stavebních úpravách domu čp. 21, Štěchovice

### **A.14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

**Počet listů textové části ÚP Štěchovice (výroková část):**

65 číslovaných stran textu

**Počet výkresů grafické části ÚP Štěchovice (výroková část):**

6 výkresů grafické části, označených pořadovými čísly:



**Tab. 12 Tabulka výkresů grafické části výroku**

1a	Výkres základního členění území List 1, List 2	1 : 5 000
1b1	Hlavní výkres List 1, List 2	1 : 5 000
1b2	Koncepce dopravní infrastruktury List 1, List 2	1 : 5 000
1b3	Koncepce technické infrastruktury List 1, List 2	1 : 5 000
1c	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací List 1, List 2	1 : 5 000
1d	Výkres pořadí změn v území (etapizace) List 1, List 2	1 : 5 000



# ODŮVODNĚNÍ

## **C.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠTĚCHOVICE**

Tato kapitola bude doplněna na základě projednání návrhu územního plánu.

## **C.2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Tato kapitola bude doplněna na základě projednání územního plánu a přezkoumání pořizovatelem.

### **C.2.1. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

#### **C.2.1.1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR**

Politika územního rozvoje ČR (dále též „PÚR ČR“) byla pořízena Ministerstvem pro místní rozvoj v mezích § 5 odst. 5 podle § 31 až 35 a § 186 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Na základě Zprávy o uplatňování PÚR ČR 2008 rozhodla vláda ČR svým usnesením č. 596 ze dne 9. 8. 2013 o zpracování aktualizace č. 1 PÚR ČR. Z aktualizace č. 1 **Politiky územního rozvoje ČR**, která byla schválena dne 15. 4. 2015 usnesením vlády ČR č. 276, vyplývají následující podmínky a požadavky:

#### **Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**

Návrh v maximální možné míře ctí priority územního plánování:

*(14) 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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.*

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Přírodní, civilizační i kulturní hodnoty území jsou návrhem respektovány a rozvíjeny, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Jsou vytvořeny podmínky pro doplnění lokálních prvků ÚSES, rozvoj občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury. Při návrhu zastavitelných ploch byly zohledněny přírodní hodnoty území a znaky určující ráz kulturní krajiny území a byla snaha tyto hodnoty v maximální míře zachovat nebo podpořit. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Byly redukovány a etapizací rozděleny zastavitelné plochy na zemědělské půdě, které obsahoval dosud platný územní plán, byly vytvořeny podmínky pro doplnění prvků ÚSES.

*(16) 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. 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.*

Návrh řeší komplexně problematiku rozvoje území městyse v celém jeho správním území. Při návrhu zastavitelných ploch se uplatnily nejruznější požadavky – na jedné straně požadavky na rozvoj obytných nebo obslužných funkcí, na straně druhé požadavky na ochranu hodnot životního prostředí (příroda, krajina, čistota ovzduší ad.), jde tedy o komplexní řešení.

*(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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. (Viz také čl. 22 PÚR ČR 2006). 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.*

V zastavěném území je navržena řada ploch pro přestavbu a doplnění obytné zástavby v prolukách, přičemž návrh vymezuje a chrání významné plochy veřejné zeleně.

*(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Územní plán Štěchovice umožňuje vznik lokálních stezek, pěšin apod., na navržených plochách zeleně pro přechod zastavěných částí sídla do volné krajiny a jejich propojení na existující síť polních a lesních cest. Navrhované funkční plochy ZO by měly přispět k celkové příznivé prostupnosti krajiny jak obyvatelům, tak současně i migraci (prostupnosti) pro ostatní druhy ekosystému. Významný polyfunkční význam mají také skladebné prvky ÚSES.

*(22) 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).*

Území je významnou rekreační oblastí, návrh rozsáhlá území rekreace stabilizuje. V území Hvozdy je navrženo vymezení rekreační funkce na oplocených soukromých lesních pozemcích, tedy zohlednění skutečného využití území. Další rozvoj rekreační zástavby v území však vzhledem ke značné dnešní zátěži není vhodný. Je stabilizována síť pěších a cyklistických cest, doplněná na řadě míst o návrh doprovodné zeleně, přispívající zároveň ke zvýšení retenčních schopností krajiny.

*(23) 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; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. (Viz také čl. 25 PÚR ČR 2006). Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.*

Návrh vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti území, což se nejvíce týká místní části Masečín a jeho zastavitelných a přestavbových ploch a rekreačních oblastí Hvozdy a okolí Kocáby. Podstatným prvkem je zkvalitnění dopravní infrastruktury (silnice III. třídy) směrem na Hvozdnici, neboť odstranění hlavních dopravních závad na silnici směrem do Štěchovic, spočívajících v nedostatečném průjezdném profilu několika míst, by bylo možné pouze prostřednictvím demolice, což není reálné. Zároveň se jedná o objízdnu trasu např. v případě povodní.

V zastavitelných plochách jsou samostatně vymezovány pouze hlavní trasy navržené dopravní a technické infrastruktury, návrh ovšem ukládá pro hlavní zastavitelné plochy zpracování územních studií, které vymezí podrobné řešení dopravní a technické infrastruktury.

*(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. 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).*

Navržené koridory ze Štěchovic do Masečína a dále směrem na Hvozdnici mají šířku 10 m a umožňují obousměrný provoz. Silnice III. třídy ze Štěchovic do Masečína je určena i pro hromadnou dopravu.

*(25) 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 umístění 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.*

Návrh respektuje vymezená záplavová území s výjimkou plochy Z98-OS, která ovšem není určena k zástavbě. Respektována jsou i obě sesuvná území.

Aby bylo zabráněno nadměrnému odtoku dešťových vod z území, požadují Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití minimální plošné zastoupení zeleně v jednotlivých zastavitelných plochách. Tam, kde není umožněn však dešťových vod do terénu v rámci stavebního pozemku, budou vyžadovány jiné způsoby retence v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., § 20, odst. 5, písm. c ve znění pozdějších předpisů.

*(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Viz předchozí bod.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

*(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Navržená technická infrastruktura tento požadavek splňuje, tato problematika je v návrhu ÚP Štěchovice řešena uspokojivě a s dostatečnou rezervou i do výhledového období.

### **Rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti**

*Městys Štěchovice je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice.*

*Důvody vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1:*

*Území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – dále SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.*

#### **Úkoly pro územní plánování:**

a) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.

b) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.

c) *Pořídít územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.*

ÚP Štěchovice vytváří podmínky pro zachování významu Štěchovic v Metropolitní rozvojové ose OB1 s vazbou na důležité dopravní cesty. Městys je rozvíjen jako jedno ze základních sídel struktury osídlení, k rozvojové ose přitom náleží pouze centrální část u řeky Vltavy, která umožňuje rozvoj převážně v rámci vhodnějšího využití zastavěného území. Návrh zde vymezením smíšených ploch obytných městských vytváří k takovému rozvoji podmínky.

Územní plán Štěchovice požadavky, vyplývající ze schválené Politiky územního rozvoje ČR, plně respektuje a je s tímto celostátním dokumentem v souladu.

## **C.2.1.2. SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE**

Krajská územně plánovací dokumentace - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SČK) byla vydána Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011, a aktualizována 1. Aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 27. 7. 2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK.

*ZÚR SK řadí městys Štěchovice do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 - Rozvojová oblast Praha a to pouze centrální urbanizovanou část městyse Štěchovice při břehu řeky Vltavy a část sídla podél říčky Kocáby (území Třebenic i Masečina leží již mimo tuto oblast). Pro tuto oblast stanovují ZÚR SK tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- *rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na silnice nadřazené sítě, zejména na plochy brownfields;*
- *rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;*
- *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*
- *vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;*
- *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*
- *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*

ÚP tyto zásady respektuje.

*ZÚR SK stanovily tyto úkoly pro územní plánování v OB1:*

- *zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;*
- *vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;*
- *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;*
- *respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost, zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů dle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území (jedná se zejména o nadregionální biocentrum NC24 Štěchovice a nadregionálních biokoridorů NK59 Údolí Vltavy - Štěchovice a NK 60 Štěchovice -Hlubocká obora, ochranná zóna nadregionálního biokoridoru je stanovena v rozsahu 2 km od osy nadregionálního biokoridoru).*

V řešeném území se nenachází koridor dopravy dle ZÚR.

V návrhu UP Štěchovice byla navržena plocha Z112-DS vytvářející kapacitní spojení na Hvozdnici.

Rozsah dosud platných zastavitelných ploch byl s ohledem na potenciál území redukován a dále bylo pro plochy obytné stanoveno pořadí změn v území tak, aby byly přednostně realizovány plochy se snadnou obsluhou dopravní a technickou infrastrukturou, popřípadě plochy s již vydaným územním rozhodnutím.

Prvky nadregionálního ÚSES byly upřesněny na podkladu katastrální mapy a účelně doplněny lokálními prvky ÚSES.

Na území městyse Štěchovice jsou dále v ZÚR SK zakresleny:

- stabilizovaná trasa silnice II/102 a II/106
- významná vodní cesta Vltava (stávající VD2 Mělník - Třeбенice a vymezená VD5 Třeбенice - hranice Jihočeského kraje) s významnou plavební komorou stávající a navrženou - lodní zdvihadlo Slapy
- poddolované území
- z významné technické infrastruktury významná vodní elektrárna, rozvodna 400kV, nadzemní elektrické vedení 400kV a 110kV, radioreléový paprsek, ochranné pásmo vodních zdrojů
- přírodní park Střed Čech

V ÚP Štěchovice byly tyto prvky respektovány včetně jejich ochranných pásem.

ZÚR SK nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. Přes území městyse Štěchovice nevede dálková cyklotrasa nadmístního významu, za zmínku stojí cyklotrasa III.třídy „Vltavská jižní“ trasovaná dle generelu od Prahy podél Vltavy, ve Štěchovicích odbočuje podél Kocáby a dále míří směrem na území obce Slapy.

Území městyse Štěchovice je zařazeno do dvou krajinných typů:

Centrální část urbanizovaného území Štěchovic je součástí typu R04 - krajina rekreační. ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny;
- zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší;
- změny využití území nesmí výrazněji snižovat její rekreační potenciál

Masečín, Třeбенice a převážná část území kolem říčky Kocáby je součástí typu H17- krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních. ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot

ZÚR SK upřesnila a zapracoval cílové charakteristiky krajiny. A dále upřesnil a vymezil zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy.

- ÚP respektuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymezená v ZÚR SK - na území městyse Štěchovice je vymezena veřejně prospěšná stavba PP06 - protipovodňové opatření a veřejně prospěšné opatření NC24 - nadregionální biocentrum a NK 59 a NK 60 - nadregionální biokoridory.

Návrh územního plánu plně respektuje koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby a přebírá jej. Protipovodňovou ochranu území nadále posiluje navrženými plochami ochranné zeleně, které napomohou výrazně zvýšit retenční schopnost území.

Z hlediska širších vztahů v území byly respektovány vazby řešených ploch na okolní území obce a řešení bude podle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí

Územní plán Štěchovice požadavky, vyplývající z vydaných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění, plně respektuje a je s tímto krajským dokumentem v souladu.

### **C.2.1.3. SOULAD S POŽADAVKY ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Zpracovatel prověřil soulad návrhu ÚP s úplnou aktualizací ÚAP ORP Černošice, provedenou v souladu s § 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ke dni 31. 12. 2016. Jevy a jejich grafické zobrazení jsou vymezeny v koordinačním výkresu 2a územního plánu.

### **C.2.2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Územní plán Štěchovice je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- ÚP Štěchovice vytváří předpoklady pro výstavbu, přestavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.

#### **C.2.2.1. OCHRANA ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT**

Územní plán Štěchovice respektuje a vhodně rozvíjí funkční a prostorové uspořádání města a jeho místních částí a vztah zastavěného území a okolní krajiny.

##### **C.2.2.1.1. ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY S LEGISLATIVNÍ OCHRANOU**

V řešeném území ÚP respektuje nemovité kulturní památky, které jsou dle aktuálního seznamu Národního památkového úřadu k datu zpracování ÚP zakresleny v grafické části odůvodnění návrhu Územního plánu Štěchovice, koordinačním výkresu 2a.

Tab. 13 Nemovité kulturní památky

Č. REJSTRÍKU	ČÁST OBCE	PAMÁTKA, UMÍSTĚNÍ, SPECIFIKACE	PAMÁTKOU OD
45616/2-2316	Štěchovice	kostel sv. Jana Nepomuckého s farou; fara čp. 13, kostel, márnice, ohradní zeď, ústřední kříž;	1958
28618/2-2317	Štěchovice	silniční most přes Vltavu;	1958
10823/2-4306	Štěchovice	venkovská usedlost čp. 7	
19484/2-2318	Štěchovice	pomník – pamětní sloup	
24204/2-2319	Štěchovice	socha sv. Jana Nepomuckého	

Řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Při zemních zásazích do terénu na takovém území dochází s určitou pravděpodobností k narušení archeologických nálezů a z hlediska památkové péče je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu při respektování §§ 22 a 23 památkového zákona.

V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v řešeném území bude respektován zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.



Za území s archeologickými nálezy jsou dle vyhl. 187/2007 Sb., odst. 4 považována také území kulturních památek.

**Tab. 14 Území s archeologickými nálezy I. a II. typu**

Č. REJSTRÍKU	ČÁST OBCE	NÁZEV ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY	KAT. ÚAN
12-44-01/5	Masečín	obec Masečín - středověké a novověké jádro	II
12-44-02/2	Štěchovice	obec Štěchovice, 1. část	II
12-44-02/6	Štěchovice	obec Štěchovice, 2. část	II
12-44-07/3	Třebenice	obec Třebenice - středověké a novověké jádro	II
	Třebenice	Severní Varta	
	Štěchovice	obec Brunšov - středověké a novověké jádro (část)	

V grafické části odůvodnění Územního plánu Štěchovice, koordinačním výkresu 2a, je území s archeologickými nálezy II. kategorie prostorově vymezeno.

### **C.2.2.1.2. ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY OSTATNÍ**

Územní plán respektuje také další kulturní hodnoty, jako jsou významné stavební dominanty, architektonicky cenné stavby, válečné památníky, hroby a pietní místa. Kromě ochrany konkrétních domů je nezbytné zajistit také ochranu sídelní struktury a dalších architektonicky a urbanisticky hodnotných ploch z hlediska požadavků § 18 a 19 stavebního zákona. Jedná se zejména o uplatnění požadavku na soulad nové zástavby resp. změn zástavby stávající s charakterem území – měřítko staveb, charakter zastřešení, popř. volba charakteristického tvarosloví a původních materiálů.

#### Architektonicky cenná stavba, soubor

Jedinečné stavby a jejich soubory nezapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR, územní plán respektuje:

- přečerpávací nádrž Štěchovice
- vodní dílo Štěchovice
- vodní dílo Slapy
- mlýnská soustava – v současnosti nefunkční
- socha sv. Jana Nepomuckého, Ferdinandův sloup
- pomník Miroslavu Tyršovi
- vila Andulka
- vila Hvíždalka
- pomník obětem 1. světové války
- Štěchovice čp. 11
- Štěchovice čp. 12
- Štěchovice čp. 18
- Štěchovice čp. 19
- Štěchovice čp. 116
- Štěchovice čp. 118

- Štěchovice čp. 55
- Štěchovice čp. 20 část
- Štěchovice čp. 21
- Štěchovice čp. 24
- Štěchovice čp. 25
- Štěchovice čp. 26
- Štěchovice čp. 28
- Štěchovice bez čp., na st. 66
- Štěchovice čp. 164
- Štěchovice čp. 124
- Štěchovice čp. 141
- Štěchovice čp. 195
- Třebenice čp. 1
- kaplička Třebenice
- Třebenice čp. 3
- Třebenice bez čp., na pozemku p.č. 94/1
- Třebenice čp. 2
- Masečín čp. 32
- Masečín bez čp., na st. 64
- Masečín č. 446
- Masečín čp. 14
- kaplička Masečín
- Masečín čp. 40
- Masečín čp. 45
- Masečín bez čp., na st. 18/1
- Masečín čp. 5
- Masečín čp. 6
- Masečín čp. 25, Majorka

#### Urbanisticky hodnotné území

- osada Ztracenka

#### Stavební dominanty městského významu

- secesní kostel sv. Jana Nepomuckého (Kamil Hilbert)
- betonový obloukový most Dr. Edvarda Beneše
- vodní dílo Štěchovice

## **C.2.2.2. OCHRANA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **C.2.2.2.1. PŘÍRODNÍ HODNOTY S LEGISLATIVNÍ OCHRANOU**

V řešeném území ÚP respektuje přírodní hodnoty, jejichž ochrana je daná legislativou, takže jsou zařazeny mezi limity využití území. Jsou zakresleny v grafické části odůvodnění Územního plánu Štěchovice, koordinačním výkresu 2a.

#### **Přírodní park**

Střed Čech byl stanoven na základě vyhlášky Okresního národního výboru Praha západ jako oblast klidu. Podle § 90 odst. 10 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů byly všechny oblasti klidu vyhlášeny jako přírodní parky.

Přírodní park Střed Čech zasahuje celou oblast Třebenic až po zastavěné území Štěchovic, odkud probíhá hranice parku podél řeky Kocába směrem na západ s výběžkem, který zahrnuje zalesněnou rokli v Masečíně.

Charakter přírodního parku může být narušen zastavitelnými a přestavbovými plochami pro bydlení Z101-BI – Z106-BI, Z116-BI, P11-BI a P12-BI v Třebenicích.

#### **Významný krajinný prvek (VKP)**

V území se vyskytují pouze některé z obligatorních VKP, tj. vyjmenovaných v § 3, odst. 1, písm. b) zákona č. 114/192 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů - lesy, rašelinště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Registrované VKP podle § 6 cit. zákona se v řešeném území nevyskytují.

ÚP VKP ze zákona v převážné míře respektuje, k dotčení lesů dochází především v území Hvozdy, kde stávající objekty k rekreaci i bydlení leží na lesních pozemcích, které jsou v rámci potvrzení a legalizace stávajícího stavu navrženy do zastavitelných ploch s funkčním využitím RX a BX.

#### **Územní systém ekologické stability**

V území leží nadregionální biocentrum NC 24 Štěchovice, které zaujímá zalesněné kopce jižně od Štěchovic až po Třebenice. Řekou Vltavou prochází v jižní části řešeného území osa nadregionálního biokoridoru K 60 (K60/LC 01-24), od NC 24 Štěchovice dále na sever pokračuje NK 59, jehož osa vede částečně řekou Vltava a poté přechází do lesnatých strmých svahů na levém břehu Vltavy. Ochraná zóna v šíři 2 km od osy je neoddělitelnou součástí tohoto nadregionálního biokoridoru a po celé ploše se podporuje tzv. koridorový efekt. Nadregionální ÚSES je dále doplněn sítí lokálních prvků.

ÚP upřesňuje vymezení jednotlivých skladebných prvků dle platné metodiky MŽP jak co do prostorových parametrů, tak i reprezentativnosti pokud možno na parcely podle Katastru nemovitostí, příp. dle lesnického detailu, s maximálním zohledněním zastavěného území. Plochy a koridory skladebných částí ÚSES byly vymezeny v šířkových a délkových parametrech dle metodických doporučení a s ohledem na konkrétní poměry v území (např. vhodnost stanoviště). V zastavěném území, zejména podél vodotečí (hyrický ÚSES), nebylo vždy možné zohlednit zastavěné území a zde se doporučuje respektovat stávající stav s tím, že bude zachován status quo, tj. nebudou prováděny přístavby, nástavby, změny užívání či jiné činnosti, které by měnily stávající stav.

#### **ZPF a PUPFL**

Jako přírodní hodnota s legislativní ochranou jsou označovány půdy I. a II. třídy ochrany. Obě tyto třídy ochrany jsou v území zastoupeny.

ÚP řeší většinu návrhových ploch na zemědělské půdě s bonitou III. a vyšší třídy ochrany. Výjimkou jsou zastavitelná plocha Z71-OS v Masečíně a zastavitelné a přestavbové plochy Z102-BI, Z103-BI, Z104-BI, Z106-BI, Z116-BI a P12-BI v Třebenicích, které byly převzaty z platného ÚP na ZPF s II. třídou ochrany zemědělské půdy.

**Všechny pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou přírodní hodnotou s legislativní ochranou.** Území městyse Štěchovice je charakteristické rozsáhlými lesními komplexy, jejichž celistvost nebude návrhem ÚP dotčena. Pouze v oblasti Hvozdy jsou v rámci potvrzení stávajícího stavu navrženy stávající objekty k rekreaci a bydlení a jejich pozemky do zastavitelných ploch s funkčním využitím RX a BX, ovšem bez možnosti výstavby nových objektů pro bydlení a rekreaci.

Ostatní přírodní hodnoty s legislativní hodnotou nejsou na území městyse Štěchovice zastoupeny.

#### **C.2.2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY OSTATNÍ**

##### **Významné plochy sídelní zeleně**

Stávající systém sídelní zeleně vychází z historického vývoje sídla, kde původní rozvolněná solitérní zástavba byla postupně doplňována a zahušťována další zástavbou. Rozvoj zástavby výrazně zmenšil rozsah přírodních ploch, které se organicky prolínaly do sídelní struktury, a to především podél vodního toku Kocába.

Vzhledem k charakteru sídel a okolní volné krajiny, je sídelní zeleň v intravilánu Štěchovic i přidružených obcí zastoupena především v podobě soukromých zahrad s malým zastoupením veřejně přístupné zeleně, kterou tvoří zejména centrální části obcí – náves v Masečíně, zeleň v okolí kostela sv. J. Nepomuckého ve Štěchovicích. Tato zeleň byla Návrhem ÚP stanovena jako významná zeleň.

##### **Hodnotné stromy**

Na území městyse Štěchovice není vyhlášen žádný památný strom. I přesto se v území nacházejí hodnotné dřeviny, které je třeba chránit, příp. vyhodnotit jejich kvalitu zpracováním dendrologického posudku a zvážit jejich možné vyhlášení jako památný strom. Jako hodnotný strom stanovuje ÚP následující dřeviny:

Tab. 15 Hodnotné stromy

Název	Druh	pozemek p.č.	katastrální území
Lípa Svobody	Lípa malolistá ( <i>Tilia cordata</i> Mill.)	679/1	Štěchovice
Dub u Villa Gineta	Dub letní ( <i>Quercus robur</i> L.)	460/3, 384/4	Masečín
Jírovce v Třebenicích	Jírovec maďal ( <i>Aesculus hippocastanum</i> L.) 2 ks	688/2	Štěchovice

### **C.2.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Bude doplněno po přezkoumání pořizovatelem

### **C.2.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

#### **C.2.4.1. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY**

Požadavky civilní ochrany k ÚP Štěchovice jsou zpracovány dle zákona č. 239/2006 Sb., o integrovaném záchranném systému a dle § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb., „K přípravě provádění úkonů ochrany obyvatelstva“.

V městyse Štěchovice se nepočítá s budováním objektů nebo zařízení civilní ochrany, nejsou zde ani požadavky na úpravy existujících objektů nebo na vybavení veřejné infrastruktury. Součástí aktualizovaných ÚAP nejsou vymezeny žádné stavby civilní ochrany určené k ochraně obyvatelstva při mimořádných událostech – stálé úkryty civilní ochrany v souladu s centrální evidencí u HZS, ani stavby civilní ochrany určené k ochraně obyvatelstva při mimořádných událostech – vybudované improvizované úkryty v souladu s evidencí u obcí.

#### **C.2.4.2. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ**

Území městyse Štěchovice se nenachází v prostoru ohroženém průlomovou vlnou zvláštní povodně.

#### **C.2.4.3. ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ A UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI**

Území městyse nespadá do zóny havarijního plánování podle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů.

#### **C.2.4.4. EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ**

V případě potřeby nouzového ubytování je možné využít areálu školy ve Štěchovicích.

#### **C.2.4.5. SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI**

V případě potřeby skladování materiálu civilní ochrany, případně humanitární pomoci, lze využít objekt úřadu městyse Štěchovice.

#### **C.2.4.6. OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ**

Na území městyse se sklady nebezpečných látek nenacházejí a skladování takových látek v území není přípustné.

#### **C.2.4.7. SYSTÉM VAROVÁNÍ OBYVATELSTVA**

Obyvatelstvo bude vyrozumíváno sirénou na budově úřadu městyse, popřípadě vozidly.

#### **C.2.4.8. POŽÁRNÍ BEZPEČNOST**

Nejbližší hasičský záchranné sbory se nachází v Jílovém u Prahy (HZS Středočeského kraje, Rudných dolů 460 a HZS hl. m. Prahy, Československé armády 375), v městysi sídlí SDH Štěchovice, Školní 382 a SDH Masečín, Masečín 179.

Zásobování požární vodou zajišťuje vodovod městyse prostřednictvím požárních hydrantů. Přístupové komunikace budou umožňovat zásah těžké požární techniky, v rozvojových územích dojde k osazení požárních hydrantů. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody v rámci projektové přípravy území dle příslušné normy ČSN 730873.

### **C.3. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODST. 5 A) – F) STAVEBNÍHO ZÁKONA**

#### **C.3.1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona je provedeno v kapitole C.3.2, C.3.3 a C.3.4 textové části Odůvodnění územního plánu.

#### **C.3.2. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území dle přílohy 5 vyhl. č. 500/2006 Sb. nebylo zpracováno. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

#### **C.3.3. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Bude doplněno po projednání.

#### **C.3.4. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Bude doplněno po projednání.

#### **C.3.5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ**

##### **C.3.5.1. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE**

Návrh územního plánu rozvíjí na celém území městyse především obytnou funkci, dopravní obsluhu a v menší míře občanské vybavení. Kromě toho je navržena úprava využití, vymezeného územním plánem v okolí obytných a rekreačních objektů a objektů využívaných *Společností pro podporu lidí s mentálním postižením v České republice* v území Hvozdy, kde jsou v současnosti na soukromých pozemcích vymezeny plochy lesa.

Stavební vývoj centrální části sídla Štěchovice je možné pokládat za ukončený, s výjimkou území Na Radovce, Nad Horou a Peškov, která jsou k zástavbě navržena. Jedná se o část sídla ohraničenou a zároveň omezenou tokem Vltavy se zátopovým územím, veřejnou zelení,

lesním masivem v jižní části hlubokého kaňonu Kocáby a jejím zátopovým územím. Zástavba podél Hlavní ulice je vymezena jako smíšené plochy obytné – městské, což i v zastavěném území umožní případný rozvoj podnikatelských aktivit, jako je veřejná správa, obchodní prodej, administrativa, kultura, církve, zdravotnictví, sociální služby, vzdělání a výchova, maloobchod, služby, veřejné ubytování, stravování, apod. při zachování kvality obytného prostředí.

Rozvojově velmi živým územím je místní část Masečín s kvalitním přírodním rámcem, ovšem s dosti chaotickým dosavadním vývojem. V blízkosti historického jádra obce zde v minulosti vznikl bezpočet rozptýlených drobných i větších enkláv rodinné rekreace, v nichž se v posledních letech projevuje silný trend konverze na trvalé bydlení umožněný i dosud platným územním plánem. ÚPSU Štěchovice a jeho změny pak na historické jádro i tato postupně přestavovaná rekreační území navázal dalšími zastavitelnými plochami vymezenými na zemědělské půdě. V období platnosti územního plánu byla část zastavitelných ploch realizována, další mají vydaná územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Realitou přitom je, že jako první byly v některých územích realizovány domy v okrajové poloze, zatímco prostor směrem k zastavěnému území původní obce zůstává volný. Kapacita území je přitom do značné míry limitována jeho dopravní dostupností, neboť silnice III. třídy ze Štěchovic má nedostatečné šířkové parametry, které by na několika místech v zastavěném území na k. ú. Štěchovice u Prahy bylo možné odstranit jen za cenu demolic. Ani alternativní napojení směrem na Hvozdnici a Sloup není v současnosti využitelné. Návrh proto v obou těchto směrech vymezuje zastavitelné dopravní koridory, vyřešení zmíněných „úzkých hrdel“ však v dohledné době není reálné.

Z těchto důvodů územní plán na k. ú. Masečín v zastavitelných plochách stanovil pořadí změn v území – etapizaci, v níž je většina zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech zařazena do 2. etapy. Jedná se přitom o plochy nenavazující na dnešní zástavbu situovanou kolem lokálního centra této místní části. Po dohodě s vedením městyse bylo navíc upraveno využití zastavitelné plochy na západním okraji Masečina z původně navrženého lehkého průmyslu na rodinné bydlení a na územní rezervu pro komerční občanské vybavení, neboť využití pro výrobní činnosti se nejevilo jako šťastné jak z hlediska pohody bydlení v přílehlých rodinných domech, tak z hlediska dopravní dostupnosti. Jako územní rezervy pro bydlení byly dále vymezeny 4 plochy v území Chrástka I-II a jižně od území Hvozdy.

Zástavba v území Masečín - Hvozdy vznikala převážně v období největšího stavebního rozmachu ve Štěchovicích ve 30. letech 20. století a měla rekreační charakter. V průběhu času byla řada objektů zkolaudována na trvalé bydlení. Vzhledem k tomu, že se okolní zeleň mezitím změnila na vzrostlý les, byly pozemky rekreačních a obytných budov zařazeny do druhu pozemku: lesní pozemek. Jako lesy byly vymezeny i v územním plánu, užívány však jsou dlouhodobě k rekreaci nebo jako zahrady rodinných domů, včetně oplocení. Problematický je i charakter přístupových komunikací k rodinným domům, což jsou v podstatě lesní cesty obtížně sjízdné mimo turistickou sezónu, patřící navíc různým vlastníkům. Návrh územního plánu proto vymezil tuto cestní síť jako zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) a zařadil je do veřejně prospěšných staveb. Pozemky obytných objektů byly vymezeny jako plochy bydlení - se specifickým využitím (BX), pozemky objektů rodinné rekreace byly vymezeny jako plochy rekreace – se specifickým využitím (RX) a pozemky objektů využívaných *Společností pro podporu lidí s mentálním postižením v České republice* byly vymezeny jako plochy občanského vybavení – se specifickým využitím (OX). Tam, kde jde o plošně rozsáhlý pozemek, byla zastavitelná plocha vymezena pouze na části přílehlající k existujícímu objektu. Podmínky využití ploch BX, RX a OX neumožňují výstavbu nových objektů bydlení / rekreace / občanského vybavení, a to ani po rozdělení pozemku a požadují zachování vzrostlé zeleně.

Návrh územního plánu stabilizuje obytnou a rekreační zástavbu v povodí Kocáby a stanovuje zásady zprůchodnění území podél vodního toku. Stavební vývoj tohoto území je ukončen, nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy pro bydlení nebo rekreaci. Podél toku Kocáby však existuje problém majetkoprávního a geodetického charakteru s vedením místní komunikace. V katastrální mapě je v některých úsecích vymezena odlišně od skutečnosti, přičemž náprava tohoto stavu brání vlastnické vztahy. Návrh proto vymezuje zastavitelnou

plochu dopravní infrastruktury – silniční (DS), a plochy veřejných prostranství (PV), a tyto plochy jsou zároveň zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

Místní část Třeбенice má s ohledem na atraktivní polohu také rozvojový potenciál pro obytné plochy, postupně zde jsou naplňovány záměry dosud platného ÚPSÚ Štěchovice. Návrh územního plánu nerealizovanou část přebírá.

Návrh respektuje architektonicky, urbanisticky i přírodně nejcennější části řešeného území a chrání jeho hodnoty. Při úpravách památkově chráněných staveb musí být dodrženy požadavky příslušného dotčeného orgánu ochrany památek. Podmínky prostorového uspořádání pro existující i navrženou zástavbu jsou stanoveny tak, aby nedošlo k narušení charakteru sídel a byl zachován krajinný ráz.

Vzhledem k tomu, že v řešeném území nejsou k dispozici nové plochy vhodné ke vzniku většího množství pracovních příležitostí, vedle výše zmíněných ploch smíšených obytných – městských umožňují podmínky využití také u ploch bydlení – v rodinných domech městských i venkovských rozvoj podnikatelských aktivit při zachování kvality obytného prostředí.

### **C.3.5.1.1. PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

#### **C.3.5.1.1.1. Navržené zastavitelné plochy bydlení**

- Z02-BX Plochy bydlení Hvozdy V březí**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z11-BX Plochy bydlení Hvozdy**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z16-BX Plochy bydlení Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z19-BX Plochy bydlení Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z23-BX Plochy bydlení Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z33-BX Plochy bydlení Hvozdy Soví náměstí**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z46-BX Plochy bydlení Hvozdy Soví náměstí**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z48-BX Plochy bydlení Hvozdy Soví náměstí**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.



- Z53-BX Plochy bydlení Hvozdy východ**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z55-BX Plochy bydlení Hvozdy východ**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z57-BX Plochy bydlení Hvozdy východ**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z70-BI Plochy bydlení Hvozdy jih**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
stanoveno pořadí změn v území – 2. etapa  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Nová plocha pro stavbu rodinných domů navazující na plochy rekreace v území Hvozdy a na nové sportovní plochy proti jezdeckému areálu u Villy Gineta. Záměr je převzat z dosud platného územního plánu, vzhledem k poloze vzdálené od lokálního centra sídla je zařazen do 2. etapy.
- Z72-BX Plochy bydlení Hvozdy Chlumka**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z81-BX Plochy bydlení Hvozdy jihovýchod**  
plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.
- Z84-BI Rodinné domy Masečín U Třačky**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
stanoveno pořadí změn v území – 2. etapa  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Navazuje na existující rodinnou zástavbu na severozápadním okraji Masečina, obestavuje jednostranně zastavěnou komunikaci z druhé strany, v čistě obytném území nahrazuje plochu výroby z dosud platného územního plánu. Vzhledem k poloze vzdálené od lokálního centra sídla je záměr zařazen do 2. etapy.
- Z85-BI Rodinné domy Masečín U Třačky**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
stanoveno pořadí změn v území – 1. etapa  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Vyplňuje proluku mezi existující rodinnou zástavbou, záměr je v redukovaném rozsahu převzat z dosud platného územního plánu.
- Z86-BI Rodinné domy Masečín U křížku**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
stanoveno pořadí změn v území – 1. etapa; rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 01.  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Vyplňuje proluku mezi existující rodinnou zástavbou, záměr je v redukovaném rozsahu převzat z dosud platného územního plánu.
- Z87-BI Rodinné domy Masečín Chrástka II**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Je vydáno územní rozhodnutí na umístění inženýrských sítí a dělení pozemků a stavební povolení na stavbu veřejného osvětlení. Vyplňuje proluku mezi existující rodinnou zástavbou, z větší části již realizovaný záměr je převzat z dosud platného územního plánu.

- Z88-BI Rodinné domy Masečín U křížku**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
stanoveno pořadí změn v území – 1. etapa; rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 01.  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Doplňuje existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- Z89-BI Rodinné domy Masečín střed**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Vyplňuje proluku mezi existující rodinnou zástavbou, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- Z90-BI Rodinné domy Masečín V mokřích lukách**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
stanoveno pořadí změn v území – 2. etapa  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Doplňuje existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu. Vzhledem k okrajové poloze je záměr zařazen do 2. etapy.
- Z91-BI Rodinné domy Masečín u hřiště**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Doplňuje existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- Z93-BI Rodinné domy Masečín u hřiště**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Doplňuje existující rodinnou zástavbu, záměr je z části převzat z dosud platného územního plánu.
- Z94-BI Rodinné domy Masečín u hřiště**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
stanoveno pořadí změn v území – 2. etapa; rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 02.  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Doplňuje existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu. Vzhledem k okrajové poloze je záměr zařazen do 2. etapy.
- Z95-BI Rodinné domy Nad Horou**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 03.  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Je vydáno územní rozhodnutí na umístění inženýrských sítí a dělení pozemků, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- Z96-BI Rodinné domy Nad Horou**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
stanoveno pořadí změn v území – 1. etapa, rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 03.  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Je vydáno územní rozhodnutí na umístění inženýrských sítí a dělení pozemků, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.

- Z97-BI Rodinné domy Nad Horou jih**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Vyplňuje proluku mezi existující rodinnou zástavbou, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- Z100-BI Rodinné domy Na Radovce**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 04.  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- Z101-BI Rodinné domy Staré Třebenice**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Navazuje na existující historickou rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- Z102-BI Rodinné domy Třebenice severovýchod**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- Z103-BI Rodinné domy Nové Třebenice východ**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Je vydáno územní rozhodnutí na umístění inženýrských sítí a umístění stavby místní komunikace. Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- Z104-BI Rodinné domy Třebenice**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Navazuje na existující rodinnou zástavbu, z části již realizovaný záměr je převzat z dosud platného územního plánu, kde je ovšem plocha zakreslena celá jako již realizovaná.
- Z105-BI Rodinné domy Třebenice**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu, kde je ovšem plocha zakreslena celá jako již realizovaná. V současnosti dochází k postupnému naplňování záměru.
- Z106-BI Rodinné domy Třebenice**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- Z116-BI Rodinný dům Staré Třebenice**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.

- Z121-BI**      **Rodinné domy V Pískovně**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Navazuje na existující rodinnou zástavbu uvnitř zastavěného území, záměr je převzat z dosud platného územního plánu (změna č. 3).
- C.3.5.1.1.2.**      **Navržené zastavitelné plochy rekreace**
- Z01-RX**      **Plochy rekreace Hvozdy V březí**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z06-RX**      **Plochy rekreace Hvozdy Chlumka**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z07-RX**      **Plochy rekreace Hvozdy Chlumka**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z12-RX**      **Plochy rekreace Hvozdy**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z13-RX**      **Plochy rekreace Hvozdy**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z14-RX**      **Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z15-RX**      **Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z17-RX**      **Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z18-RX**      **Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z20-RX**      **Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z21-RX**      **Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

- Z22-RX Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z24-RX Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z25-RX Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z26-RX Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z27-RX Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z28-RX Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z29-RX Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z30-RX Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z31-RX Plochy rekreace Hvozdy Žižkův vrch**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z32-RX Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z34-RX Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z35-RX Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z36-RX Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z37-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z38-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z39-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z40-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z41-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy U Hvozdnického potoka**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z42-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z43-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z44-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z45-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z47-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Soví náměstí**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z49-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy východ**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z50-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy východ**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

- Z51-RX Plochy rekreace Hvozdy východ**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z52-RX Plochy rekreace Hvozdy východ**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z54-RX Plochy rekreace Hvozdy východ**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z56-RX Plochy rekreace Hvozdy východ**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z58-RX Plochy rekreace Hvozdy východ**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z59-RX Plochy rekreace Hvozdy východ**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z60-RX Plochy rekreace Hvozdy východ**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z61-RX Plochy rekreace Hvozdy východ**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z62-RX Plochy rekreace Hvozdy východ**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z63-RX Plochy rekreace Hvozdy jih**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z64-RX Plochy rekreace Hvozdy jih**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z65-RX Plochy rekreace Hvozdy jih**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- Z66-RX Plochy rekreace Hvozdy jih**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z67-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy jih**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z68-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy jih**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z69-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy jih**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z73-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Chlumka**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z74-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Chlumka**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z75-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Chlumka**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z76-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Chlumka**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z77-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Chlumka**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z78-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Chlumka**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z79-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy Chlumka**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z80-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy jihovýchod**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

**Z82-RX**

**Plochy rekreace Hvozdy jihovýchod**

plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.



- Z83-RX Plochy rekreace Hvozdy jihovýchod**  
plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.
- C.3.5.1.1.3. Navržené zastavitelné plochy občanského vybavení**
- Z03-OX Plochy občanského vybavení Hvozdy V koutech**  
plochy občanského vybavení - se specifickým využitím [OX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku se stavbou občanského vybavení do jeho skutečného využití.
- Z04-OX Plochy občanského vybavení Hvozdy V koutech**  
plochy občanského vybavení - se specifickým využitím [OX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku se stavbou občanského vybavení do jeho skutečného využití.
- Z05-OX Plochy občanského vybavení Hvozdy V koutech**  
plochy občanského vybavení - se specifickým využitím [OX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku se stavbou občanského vybavení do jeho skutečného využití.
- Z08-OX Plochy občanského vybavení Hvozdy**  
plochy občanského vybavení - se specifickým využitím [OX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku se stavbou občanského vybavení do jeho skutečného využití.
- Z09-OX Plochy občanského vybavení Hvozdy**  
plochy občanského vybavení - se specifickým využitím [OX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku se stavbou občanského vybavení do jeho skutečného využití.
- Z10-OX Plochy občanského vybavení Hvozdy**  
plochy občanského vybavení - se specifickým využitím [OX]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Převedení pozemku se stavbou občanského vybavení do jeho skutečného využití.
- Z71-OS Sportovní plochy u Villy Gineta**  
plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení [OS]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Nové sportovní plochy v návaznosti na jezdecký areál.
- Z98-OS Sportovní plochy Peškov**  
plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení [OS]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Rozšíření areálu fotbalového hřiště o navazující plochy, není určeno k zástavbě.
- Z99-OM Plochy občanského vybavení Peškov**  
plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední [OM]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Jediná nová zastavitelná plocha pro komerční plochy občanského vybavení navazující na areál fotbalového hřiště a plochy lehkého průmyslu.

**C.3.5.1.2. PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU PLOCH PŘESTAVBY****C.3.5.1.2.1. Navržené přestavbové plochy bydlení**

- P01-BI Transformace rodinné rekreace na rodinné domy U Třafačky**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Transformace ploch rekreace na rodinné bydlení mezi existujícími obytnými plochami. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán.
- P02-BI Transformace rodinné rekreace na rodinné domy U Třafačky**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Transformace ploch rekreace na rodinné bydlení mezi existujícími obytnými plochami. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán.
- P03-BI Transformace rodinné rekreace na rodinné domy U Třafačky**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Transformace ploch rekreace, které doplňují obytné plochy, na rodinné bydlení. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán.
- P04-BI Transformace rodinné rekreace na rodinné domy U Třafačky**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Transformace ploch rekreace na rodinné bydlení mezi existujícími obytnými plochami. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán.
- P05-BI Transformace rodinné rekreace na rodinný dům U Třafačky**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Transformace ploch rekreace na rodinné bydlení mezi existujícími obytnými plochami. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán.
- P06-BI Transformace rodinné rekreace na rodinné domy U Třafačky**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Transformace ploch rekreace, které doplňují obytné plochy, na rodinné bydlení. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán.
- P07-BI Transformace rodinné rekreace na rodinný dům Masečín střed**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Transformace ploch rekreace na rodinné bydlení mezi existujícími obytnými plochami. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán.
- P08-BI Transformace rodinné rekreace na rodinné domy Chrástka II**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
stanoveno pořadí změn v území – 1. etapa  
Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:  
Transformace ploch rekreace přiléhajícími k existujícím obytným plochám na rodinné bydlení. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán.
- P09-BI Transformace rodinné rekreace na rodinné domy Chrástka II**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
stanoveno pořadí změn v území – 1. etapa  
Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:  
Transformace ploch rekreace, ve kterých již dle dosud platného územního plánu začala konverze na rodinné bydlení.

- P10-BI Transformace rodinné rekreace na rodinné domy Chrástka I**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Transformace ploch rekreace, ve kterých již dle dosud platného územního plánu začala konverze na rodinné bydlení.
- P11-BI Transformace rodinné rekreace na rodinné domy Staré Třebenice**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Transformace ploch rekreace, navazujících na historickou část obce, na rodinné bydlení, v souladu s dosud platným územním plánem.
- P12-BI Transformace rodinné rekreace na rodinné domy Třebenice**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Transformace ploch rekreace, navazujících na obytnou část obce, na rodinné bydlení, v souladu s dosud platným územním plánem.
- P13-BI Transformace rodinné rekreace na rodinný dům**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- P14-BI Transformace rodinné rekreace na rodinný dům**  
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]  
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:  
Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- C.3.5.1.2.2. Navržené plochy přestavby – plochy občanského vybavení**
- P15-OV Zkapacitnění mateřské a základní školy Štěchovice**  
Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura [OV]  
Zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:  
Umožňuje řešit očekávané změny v demografické struktuře obyvatel, které se projeví nedostatečnou kapacitou předškolních a školních zařízení.

## **C.3.5.2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Systém sídelní zeleně je tvořen plochami, které mají význam pro zlepšení kvality obytného prostředí, estetického vnímání sídla a jeho začlenění do krajiny, ale také pro zvýšení hygieny životního prostředí. ÚP nové plochy sídelní zeleně nevymezuje, pouze stabilizuje stávající stav. Současně je poukázáno na stávající plochy sídelní zeleně, které jsou v území považovány za hodnotné ať už z pohledu její lokalizace nebo z hlediska hodnoty dřevin na daných pozemcích. Jedná se o prostor v blízkosti hřbitova a okolí kostela sv. Jana Nepomuckého ve Štěchovicích a náves s veřejnou zelení v Masečíně. V Třebenicích a na okraji území Hvozdy byly vytipovány hodnotné stromy: 2 kusy jírovců maďalů u kapličky v Třebenicích a dub letní u božích muk u příjezdové cesty k vile Gineta.

Pro vymezení ploch sídelní zeleně, které jsou pod rozlišovací schopností územního plánu (méně než 2 000 m<sup>2</sup>) a pro vymezení liniové zeleně byl zpracován výkres krajiny.

Z hlediska vztahu s volnou krajinou je rozvíjen harmonický soulad přírodní krajinnotvorné složky se složkami nestabilními, které do území zavedl člověk, tzn., že se jedná především o doplnění a upřesnění prvků ekologické stability a dále o propojení zastavěného území s volnou krajinou.

### **C.3.5.3. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

#### **C.3.5.3.1. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

##### **C.3.5.3.1.1. Doprava v řešeném území**

Dopravní infrastruktura v řešeném území byla budována v návaznosti na rozvoji obcí, které se rozvíjely s ohledem na potřeby bydlení a rekreační objekty. V rámci dalšího rozvoje obcí je síť místních komunikací dále rozšiřována a doplňována tak, aby bylo zajištěno kvalitní dopravní napojení všech zastavitelných ploch. Pro zajištění lepší propustnosti území bylo navrženo rozšíření stávajících komunikací. Kromě silniční dopravy se v území vyskytuje nemotorová doprava a doprava v klidu. Území je rovněž obsluhováno autobusovou dopravou, která zajišťuje dopravu většinou do Prahy

##### **C.3.5.3.1.2. Komunikační síť**

###### **1. Stavební úpravy silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečina Z110-DS**

Stavební úpravy silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečina zajistí šířkově a kapacitně vyhovující dopravní spojení. Úprava začíná na hranici zastavěného území Štěchovic a končí zastavitelnou plochou Z11-DS. Šířka navrhovaného dopravního koridoru je 10 m. Jedná se o obousměrnou komunikaci využívanou hromadnou dopravou.

###### **2. Stavební úpravy místní komunikace v Masečíně Z111-DS**

Stavební úpravy silnice v Masečíně je navržena podél pozemku č. 268/2. Jedná se o rozšíření silničního pozemku na maximální šířku (10m) v rámci vymezeného prostoru v zastavěném území Masečina. Jedná se o obousměrnou komunikaci, využívanou veřejnou dopravou – autobusem, projíždějící tudý do zastávky Masečín. Z této komunikace bude také připojena návrhová plocha bydlení Z88-BI.

###### **3. Stavební úpravy místní komunikace z Masečina do Hvozdů Z113-DS**

Stavební úpravy silnice z Masečina do Hvozdů zajistí šířkově a kapacitně vyhovující spojení Masečina a Hvozdů. Jedná se o obousměrnou komunikaci. Šířka navrhovaného koridoru je 10m. Navrhovaná úprava začíná na hranici zastavěného území na severu Masečina a končí cca na úrovni pozemku 382/3 ve Hvozdech.

###### **4. Stavební úpravy místní komunikace z Masečina směrem k Hvozdnici Z112-DS**

Jedná se o prodloužení silnice III/1023 z Masečina směrem k Hvozdnici. Jedná se o obousměrnou komunikaci III. třídy. Šířka navrhovaného koridoru je 10 m. Navrhovaná úprava začíná na konci zastavěného území na severo-západu Masečina a končí na hranici řešeného území. Za hranici řešeného území se napojí na silnici III/ 1021. Navrhované řešení se snaží nabídnout kapacitní objízdnou trasu při povodňové situaci, která znemožní užívání silnice II/102.

###### **5. Stavební úpravy místních komunikací ve Hvozdech Z114-DS**

Jedná se o rekonstrukci místních komunikací ve Hvozdech. Místní komunikace budou následně převedeny do zprávy městyse Štěchovice. Místní komunikace zajistí možný přístup k návrhovým plochám OX, OS, RX, BX BI, v dané oblasti.

###### **6. Stavební úpravy místních komunikací ve Hvozdech Z115-DS**

Jedná se o rekonstrukci místních komunikací ve Hvozdech. Místní komunikace budou následně převedeny do zprávy městyse Štěchovice. Místní komunikace zajistí možný přístup k návrhovým plochám BX, RX v dané oblasti.

###### **7. Dopravní napojení plochy Na Radovce Z108-PV**

K napojení návrhové plochy individuálního bydlení Z100-BI na ulici Na Buku, byla navržena obousměrná komunikace. Šířka plochy je 10 m.

### **8. Plochy dopravní infrastruktury Masečín u hřiště Z92-DS**

K napojení návrhových ploch individuálního bydlení Z91-BI a Z93-BI byla navržena jednosměrná komunikace. Šířka plochy je 8 m.

### **9. Rozšíření parkoviště u autobusového nádraží Štěchovice Z109-DS**

Jedná se vytvoření dostatečné parkovací kapacity v oblasti autobusové zastávky Štěchovice, která v současném stavu je reprezentována 41 parkovacími místy. Je navrženo rozšíření parkoviště na 60 parkovacích míst. Parkoviště by mohlo být využíváno i jako záchytné při pořádání kulturních akcí. Parkoviště je v akceptovatelné docházkové vzdálenosti do centra Štěchovic.

### **10. Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – jihozápad Z118-DS**

### **11. Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – jihozápad Z119-DU**

### **12. Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – západ Z120-DU**

Komunikace podél řeky Kocáby je vedena mimo silniční pozemky, v rámci ÚP Štěchovic bylo nutné tento nesprávný právní vztah upravit. Jedná se tedy o určení skutečného průmětu stávající komunikace do přilehlých pozemků.

#### **C.3.5.3.1.3. Napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Zastavitelné plochy, resp. plochy přestavby navržené v rámci územního plánu jsou v dopravním řešení napojeny jedním nebo více body na stávající komunikační síť. Volba místa napojení je provedena s ohledem na parametry stávajících komunikací – umístění křižovatek, směrové poměry a dále s ohledem na stávající zástavbu a sklonové poměry v území. Počet napojovacích bodů je odvozen z velikosti jednotlivých ploch a možností napojení na stávající komunikace. Napojovací body jsou řešeny ze stávajících či navržených komunikací, přičemž stávající komunikace nemusí být v odpovídajícím stavebně-technickém stavu pro zvýšení dopravních zátěží – komunikace bude rekonstruována bez nároku na zábory okolních pozemků. Předpokládá se posouzení úprav stávajících komunikací v rámci investičního záměru.

V rámci dopravního výkresu není řešen tvar křižovatek, který bude prověřen až v podrobnějších územních studiích na základě dopravně inženýrského posouzení. V zastavitelných plochách také není až na výjimky řešen základní komunikační skelet, který bude rovněž předmětem dopravně urbanistických studií jednotlivých ploch. Zakreslení konkrétních návrhů komunikačního systému do této dokumentace by bylo při navazujících podrobnějších studiích zavádějící a omezující.

Obecně lze říci, že se bude jednat převážně o obslužné místní komunikace, a to obousměrné či jednosměrné, navrhované na 30 km/h. Dle normy ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací se bude jednat o komunikace funkční skupiny „C“, případně „D1“. Návrh komunikace v kategorii D1 vyžaduje vybavení a prostorové uspořádání dle požadavků TP 103 Navrhování obytných a pěších zón. Při návrhu uličního prostoru musí být dodrženy základní požadavky na šířkové uspořádání, které vychází z požadavku vyhlášky 501/2006 Sb. „Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“, zejména § 22 – Pozemky veřejných prostranství.

#### **C.3.5.3.1.4. Silniční hromadná doprava**

V řešené oblasti není provozována městská hromadná doprava, dopravní obsluha je zajištěna linkami meziměstské dopravy, většinou s vazbou na Prahu. Linky meziměstské autobusové dopravy mají v řešeném území několik zastávek a tím zajišťují i cíle obecní dopravy. Systém hromadné dopravy v obci a mezi sídly bude nadále zajišťován zejména autobusy, které mají zastávky v řešeném území stabilizovány. Dopravní obsluha hromadnou dopravou je současném stavu zajištěna ve Štěchovicích a Masečíně, část linek je zařazena do systému Pražské integrované dopravy. V rámci územního plánu není navržena změna systému dopravní obsluhy. V území nejsou navrženy nové plochy určené převážně pro hromadnou dopravu. Není ani navržena obsluha autobusovou dopravou v nových zastavitelných a přestavbových plochách,

neboť jejich rozloha a funkce nesplňuje požadavky na dopravní obsluhu hromadnou dopravou (malý počet potencionálních cestujících).

#### **C.3.5.3.1.5. Železniční doprava**

V řešeném území není aktuálně železniční doprava zastoupena. Nejbližší železniční zastávka je v Bojově (Vrané nad Vltavou – Dobříš) či v Petrově nad Vltavou a Petrově - Chlumku (Vrané nad Vltavou – Týnec nad Sázavou). Pro dopravu do Prahy je využívána autobusová doprava.

#### **C.3.5.3.1.6. Doprava v klidu**

V řešeném území není problém s dopravou v klidu takový, aby bylo nutné navrhovat nová parkoviště s výjimkou rozšíření stávajícího parkoviště u autobusové zastávky Štěchovice Z109-DS. Stávající parkovací kapacity řešené u zdrojů a cílů dopravy jsou dostatečně dimenzovány a množství zaparkovaných vozidel na veřejných komunikacích je tedy minimální.

Řešení dopravy v klidu v zastavitelných plochách bude řešeno v rámci podrobnějších studií na jednotlivé plochy. Obecně je možno konstatovat, že počet parkovacích míst bude odpovídat příslušnému normovému výpočtu. U případných nových bytových domů bude preferováno umístění parkovacích míst na pozemek investora, případně do podzemních garáží pod objekty. U individuální výstavby je předpokládáno parkování na vlastním pozemku. Parkování na obslužných komunikacích bude tedy maximálně omezeno. I přesto šířky komunikací budou umožňovat parkování při jednom okraji vozovky.

#### **C.3.5.3.1.7. Nemotorová doprava**

V rámci návrhu územního plánu nejsou navrženy samostatné trasy pro pěší. Nové průchody pro nemotorovou dopravu stávající zástavbou nejsou navrhovány. Rovněž nejsou navrženy nové cesty v extravilánu obce, neboť počet stávajících propojení je, dle našeho názoru dostatečný. V rámci návrhu nových komunikací je uvažováno s chodníkem, který zpřístupní pro pěší zastavitelné plochy a propojí je s centrem obce. Nové pěší trasy budou navrhovány v podrobnějších studiích, které budou řešit uspořádání, ploch – v rámci veřejného prostoru. Řešeným územím sítí turistických tras Klubu českých turistů, naučná stezka NS Svatojanské proudy.

Řešeným územím je vedena cyklotrasa č. 7, EV7, Vltavská a 8199. Nové cyklotrasy jsou navrženy dle Generelu cyklotras a cyklostezek na území Středočeského kraje. Jsou vedeny po stávajících komunikacích, polních, ledních cestách - nevzniká územní nárok. Jedná se o cyklotrasu procházející Masečínem, změnu trasování cyklotras č.7 ve Štěchovicích, dále pak o cyklotrasu podél řeky Kocáby.

### **C.3.5.3.2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

#### **C.3.5.3.2.1. Zásobování pitnou vodou**

##### **Současný stav**

Pro zásobování obyvatel místní části Štěchovice pitnou vodou je využíváno dvou vrtů, kopané studny a následně vodojemu, odkud je pomocí AT stanice voda dále rozváděna. V roce 2003 došlo v důsledku výrazného poklesu vydatnosti dosavadních zdrojů o doplnění o úpravnu vody Štěchovice na surovou vodu z přehrady Štěchovice. Úpravna je doplněna akumulací a AT stanicí, která pomáhá rozvádět vodu do sítě. Na veřejné rozvody je napojeno více než cca 85% obyvatel. Zbylí obyvatelé jsou stejně jako obyvatelé Masečina zásobováni z individuálních soukromých zdrojů nebo obecních studní, kde je vody v mnoha případech nevyhovující z pohledu vyhlášky č.376/2000 Sb., kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu z důvodu vysokého obsahu dusičnanů a bakteriologického znečištění. Současně je množství vody ve studních nedostatečné. Obyvatelé napojeni na veřejnou síť jsou zásobeni pitnou vodou pocházející z kopané studny S1 a vrtu HV2, odkud je čerpána do vodojemů a dále rozvíjena do sítě. Zdrojem vody pro zásobování obyvatel Třebenic je voda z přehradní nádrže Slapy, která je

čerpána do ÚV Třebenice, dále vodojemu a odtud do sítě. Na veřejné rozvody je napojeno více než 90% stávajících obyvatel, zbylí obyvatelé jsou zásobováni z individuálních zdrojů.

## Návrh

Územní plán navrhuje zásobování zastavitelných a přestavbových ploch napojením na místní stávající a nově navržené zásobovací řady v jednotlivých místních částech, vedených převážně ve stávajících či navržených uličních profilech. Veškeré vyvolané investiční záměry je nezbytné z kapacitních důvodů resp. nároků posoudit a ověřit v rámci stávající sítě provozovatelem. Návrh distribuční soustavy pitné vody plně zohledňuje zásobování zastavitelných a přestavbových ploch, vyjma ploch určených k rekreaci, jejichž zásobování bude řešeno individuálně. Vzhledem k nedostatečným poměrům územní plán navrhuje zkapacitnění vodojemu Masečín na 180 m<sup>3</sup>. Řešení rozvodu vodovodních řadů v rámci jednotlivých návrhových ploch bude předmětem konkrétních řešení projektových dokumentací a územních studií.

Návrh zásobování pitnou vodou je nezbytné promítnout do souladu s nadřazenou dokumentací a zejména Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Stávající i navrhovaná vodovodní síť v řešeném území je zakreslena ve výkresu 1b3.

Navrhované vodovodní řady v zastavitelných a přestavbových plochách navazují na stávající vodovodní síť, nové řady budou kladeny ve veřejných prostorech (uličních profilech) dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a budou zokruhovány.

Navržená vodovodní síť bude řešena dle příslušných oborových norem a s přihlédnutím k ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů v obytném území budou s výjimkou samostatných koncových úseků navrhovány minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m), v komerčních a industriálních plochách se minimální dimenze vodovodů pohybují od 100 do 200 mm v závislosti na zastavěné ploše a požárním zatížení objektů (vzdálenost hydrantů se v nejméně příznivém případě snižuje na 80 m od objektu a 160 m mezi sebou) v objemu vydatnosti 6-9 l/s.

Bilance potřeb pitné vody v zastavitelných a přestavbových plochách uvedená v následující tabulce vychází z údajů uvedených v PRVKPK:

- specifická potřeba pitné vody: 120 l . os-1 . den-1
- koeficient denní nerovnoměrnosti kd: 1,4
- pro plochy určené k účelům (OV,OX) a k bydlení byla uvažována potřeba 0,05 l/s/ha
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti kh pro plochy bydlení: 2,1

**Tab. 16 Bilance potřeb pitné vody v zastavitelných a přestavbových plochách**

INDEX_NP	KATASTR	POČET OBYVATEL	Průměrná denní potřeba (m <sup>3</sup> /den)	Max. denní potřeba (m <sup>3</sup> /den)	Max. hodinová potřeba (l/s)
P01-BI	Masečín	6	0,720	1,008	0,018
P02-BI	Masečín	15	1,800	2,520	0,044
P03-BI	Masečín	57	6,840	9,576	0,166
P04-BI	Masečín	8	0,960	1,344	0,023
P05-BI	Masečín	3	0,360	0,504	0,009
P06-BI	Masečín	10	1,200	1,680	0,029
P07-BI	Masečín	3	0,360	0,504	0,009
P08-BI	Masečín	27	3,240	4,536	0,079
P09-BI	Masečín	81	9,720	13,608	0,236
P10-BI	Masečín	88	10,560	14,784	0,257

INDEX_NP	KATASTR	POČET OBYVATEL	Průměrná denní potřeba (m <sup>3</sup> /den)	Max. denní potřeba (m <sup>3</sup> /den)	Max. hodinová potřeba (l/s)
Z70-BI	Masečín	25	3,000	4,200	0,073
Z84-BI	Masečín	38	4,560	6,384	0,111
Z85-BI	Masečín	25	3,000	4,200	0,073
Z86-BI	Masečín	59	7,080	9,912	0,172
Z87-BI	Masečín	46	5,520	7,728	0,134
Z88-BI	Masečín	45	5,400	7,560	0,131
Z89-BI	Masečín	10	1,200	1,680	0,029
Z90-BI	Masečín	43	5,160	7,224	0,125
Z91-BI	Masečín	8	0,960	1,344	0,023
Z93-BI	Masečín	9	1,080	1,512	0,026
Z94-BI	Masečín	106	12,720	17,808	0,309
Z95-BI	Masečín	31	3,720	5,208	0,090
Z96-BI	Masečín	203	24,360	34,104	0,592
Z02-BX	Masečín	5	0,600	0,840	0,015
Z11-BX	Masečín	4	0,480	0,672	0,012
Z16-BX	Masečín	8	0,960	1,344	0,023
Z19-BX	Masečín	5	0,600	0,840	0,015
Z23-BX	Masečín	7	0,840	1,176	0,020
Z33-BX	Masečín	2	0,240	0,336	0,006
Z46-BX	Masečín	12	1,440	2,016	0,035
Z48-BX	Masečín	10	1,200	1,680	0,029
Z53-BX	Masečín	3	0,360	0,504	0,009
Z55-BX	Masečín	2	0,240	0,336	0,006
Z57-BX	Masečín	2	0,240	0,336	0,006
Z72-BX	Masečín	20	2,400	3,360	0,058
Z81-BX	Masečín	4	0,480	0,672	0,012
Z71-OS	Masečín	0	41,139	57,594	1,000
Z03-OX	Masečín	0	2,422	3,391	0,059
Z04-OX	Masečín	0	1,635	2,289	0,040
Z05-OX	Masečín	0	0,440	0,616	0,011
Z08-OX	Masečín	0	0,432	0,605	0,011
Z09-OX	Masečín	0	1,270	1,777	0,031
Z10-OX	Masečín	0	2,601	3,641	0,063
<b>CELKEM</b>	<b>Masečín</b>	<b>1269</b>	<b>202,22</b>	<b>283,11</b>	<b>4,92</b>
P11-BI	Štěchovice u Prahy	8	0,960	1,344	0,023
P12-BI	Štěchovice u Prahy	15	1,800	2,520	0,044
P13-BI	Štěchovice u Prahy	4	0,480	0,672	0,012
P14-BI	Štěchovice u Prahy	1	0,120	0,168	0,003
Z100-BI	Štěchovice u Prahy	47	5,640	7,896	0,137
Z101-BI	Štěchovice u Prahy	10	1,200	1,680	0,029
Z102-BI	Štěchovice u Prahy	60	7,200	10,080	0,175
Z103-BI	Štěchovice u Prahy	25	3,000	4,200	0,073
Z104-BI	Štěchovice u Prahy	32	3,840	5,376	0,093
Z105-BI	Štěchovice u Prahy	6	0,720	1,008	0,018
Z106-BI	Štěchovice u Prahy	32	3,840	5,376	0,093
Z116-BI	Štěchovice u Prahy	3	0,360	0,504	0,009
Z121-BI	Štěchovice u Prahy	8	0,960	1,344	0,023
Z97-BI	Štěchovice u Prahy	9	1,080	1,512	0,026
Z99-OM	Štěchovice u Prahy	0	4,157	5,819	0,101



INDEX_NP	KATASTR	POČET OBYVATEL	Průměrná denní potřeba (m <sup>3</sup> /den)	Max. denní potřeba (m <sup>3</sup> /den)	Max. hodinová potřeba (l/s)
Z98-OS	Štěchovice u Prahy	0	0,648	0,908	0,016
P15-OV	Štěchovice u Prahy	0	3,622	5,070	0,088
<b>CELKEM</b>	<b>Štěchovice u Prahy</b>	<b>260</b>	<b>39,63</b>	<b>55,48</b>	<b>0,96</b>

### C.3.5.3.2.2. Kanalizace

#### Současný stav

Místní části Štěchovice a Masečín disponují částečně vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě. Stoková síť je převážně vybudována z kameninových trub a v obou případech je zakončena na místní ČOV Štěchovice resp. ČOV Masečín. Na stokový systém je v současné době napojeno více než 75% resp. 70% trvale bydlících obyvatel. V obci se nacházejí i čtyři domovní mikročistírny. Ostatní splaškové vody od trvale bydlících obyvatel jsou akumulovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na místní ČOV. Místní část Třeбенice má částečně vybudovaný systém jednotné kanalizační sítě, na který je napojeno 100 % trvale bydlících obyvatel. Stokovou sítí jsou sváděny odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod Třeбенice. Splaškové vody od přechodně bydlících obyvatel jsou stejně jako v případě Masečina a Štěchovic akumulovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na nejbližší ČOV.

Dešťové vody jsou částečně odváděny dešťovou kanalizací, částečně jsou odváděny pomocí příkopů, struh a propustků do místních vodotečí.

#### Návrh

Územní plán potvrzuje koncepci rozmístění stávajících objektů a sítí vodohospodářské infrastruktury a nadále ji rozvíjí. Návrh kromě nezbytných rekonstrukcí stok a odkanalizování zastavitelných a přestavbových ploch systémem gravitačních stok doplněných tlakovou kanalizací a souvisejícími čerpacími stanicemi, zahrnuje návrh rozšíření stávajících ČOV Štěchovice o 300 EO, dále přestavbu ČOV Masečín na 600 EO a v neposlední řadě intenzifikaci ČOV Třeбенice na 300 EO. V případě ČOV Třeбенice je část areálu vymezena jako zastavitelná plocha **Z124-TI**, neboť se dosud nachází na lesních pozemcích. Odpadní vody z rekreačních objektů a dále od přechodně bydlících obyvatel budou akumulovány v bezodtokových jímkách, které budou pravidelně vyváženy k likvidaci na nejbližší ČOV a nebo budou objekty vybaveny domovními čistírnami odpadních vod.

Navržené kanalizační stoky budou vedeny převážně ve stávajících či navržených uličních profilech. Nároky vzniklé v souvislosti s napojením splaškových vod na kanalizační síť budou vzhledem ke kapacitě posouzeny a odsouhlaseny provozovatelem.

Územní plán až na výjimky neřeší likvidace dešťových vod, což bude předmětem a součástí územních studií a konkrétních projektových dokumentací. Předpokládána je však přednostní likvidace dešťových vod přímo na pozemcích jejich spadu, vsakováním (trend nakládání s dešťovými vodami). V případech nevhodných podmínek pro zasakování je nezbytná retenční a další využití v rámci závlahy ploch, či využití při splachování toalet, popřípadě regulované odvádění dešťových vod do vodoteče.

Návrh řešení likvidace odpadních vod je nezbytné promítnout v rámci aktualizace Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Stávající i navrhovaná kanalizační síť v řešeném území je zakreslena ve výkresu 1b3. Navrhované kanalizační řady v zastavitelných a přestavbových plochách navazují na stávající vodovodní síť, nové řady budou kladeny ve veřejných prostorech (uličních profilech) dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Bilance produkce splaškových odpadních vod v zastavitelných a přestavbových plochách je uvažována v relaci k maximální hodinové spotřeby vody, v souladu s ČSN 756101.

### C.3.5.3.2.3. Zásobování teplem

V řešeném území nejsou provozovány licencované zdroje a rozvody tepla.

Decentralizované zásobování teplem v řešeném území je orientováno na využití pevných paliv a zejména elektrické energie. V maximální možné míře by měli být využívány také obnovitelné zdroje energie, které mohou zajišťovat jak částečné pokrytí potřeby tepla (solární soustavy pro přípravu TV a přitápění, tepelná čerpadla) tak mohou být použity jako hlavní zdroj tepla (kotelny na biomasu).

### C.3.5.3.2.4. Zásobování zemním plynem

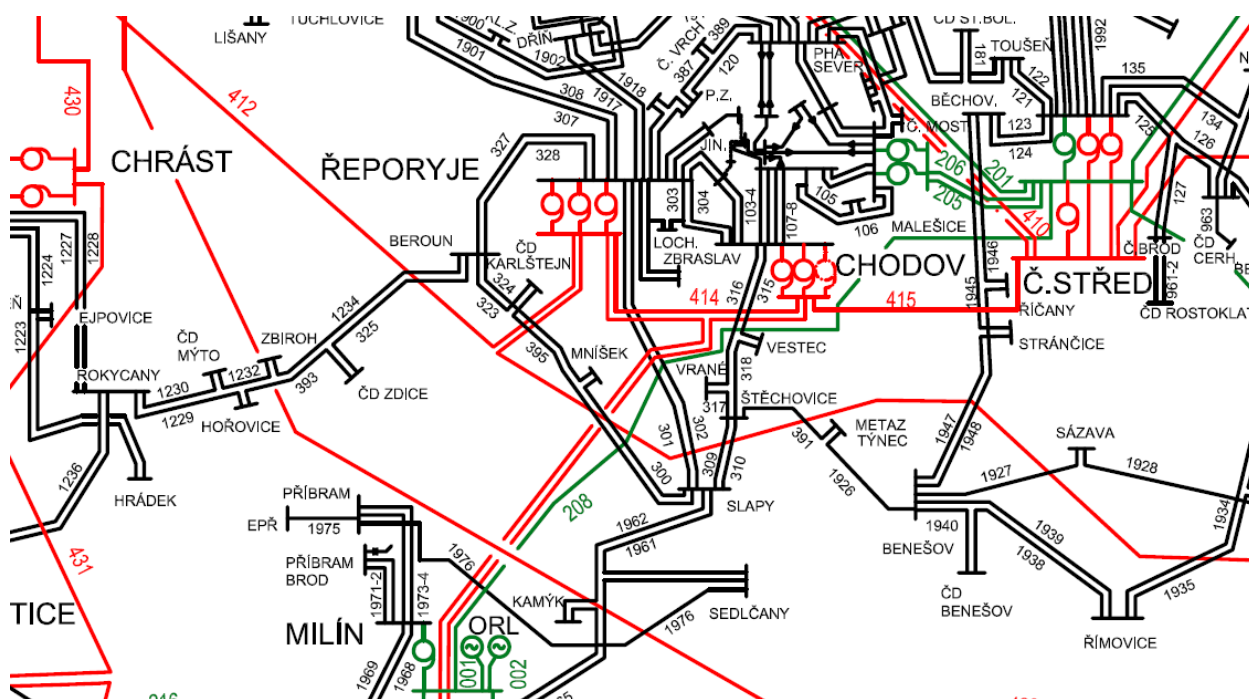
Řešené území není v současnosti plynofikováno a územně plánovací dokumentace plynofikaci nenavrhuje.

### C.3.5.3.2.5. Zásobování elektrickou energií

#### Současný stav

Hlavními napájecími body distribuční soustavy pro řešené území jsou rozvodny Štěchovice a Slapy z níž je vyvedeno samostatné venkovní nadzemní vedení VN 22 kV. Provozovatelem distribuční soustavy elektrické energie je ČEZ Distribuce, a.s. Řešeným územím prochází vedení přenosové soustavy VVN 400 kV č. 413, 475 a 476 zaústěné do rozvodny Chodov. Dále územím prochází vedení distribuční soustavy VVN 110 kV připojené na rozvodny Štěchovice a Slapy.

Obr. 2 Schéma přenosové soustavy v území



Zdroj: <http://www.ceps.cz>

Na úrovni vysokého napětí je distribuční soustava provozována na napěťové hladině 22 kV. Zásobování elektrickou energií v řešeném území zajišťují rozvody VN, převážně realizována nadzemním venkovním vedením.

Distribuce elektrické energie je v řešeném území zajišťována prostřednictvím distribučních trafostanic, jejichž celkový počet je 27.

Licencované zdroje elektrické energie, které se nachází v řešeném území, jsou uvedeny v následující tabulce. Celkový instalovaný výkon je 67,521 MW<sub>e</sub>. Hlavní část instalovaného výkonu představuje vodní elektrárna Štěchovice I o výkonu 22,5 MW a přečerpávací vodní elektrárna Štěchovice II 45 MW. Středotlaká elektrárna Štěchovice I je vybavena jako klasická průtočná elektrárna se 2 soustrojími s Kaplanovými turbínami. Její součástí je i venkovní rozvodna 110 kV a vývodové a distribuční transformátory. Přečerpávací vodní elektrárna Štěchovice II. se spádem až 220 m a umělou nádrží na kopci Homole o objemu 500 000 m<sup>3</sup> byla uvedena do provozu v roce 1947. V letech 1992-1996 proběhla výstavba nové, moderní PVE, která využívá původní horní nádrž na Homoli a z velké části původní ocelové přivaděče i části elektrorozvodného zařízení. Původní dvě soustrojí o výkonu 21 MW byla nahrazena jedním, s reverzní Francisovou turbínou typu FR-180 z ČKD Blansko s oběžným kolem o průměru 2,2 m, s hltností 24m<sup>3</sup> vody za sekundu a motorgenerátorem o výkonu 45 MW.

Tab. 17 Licencované zdroje elektrické energie v řešeném území

Č. J	DRŽITEL LICENCE	ELEKTRICKÝ VÝKON [MW <sub>e</sub> ]	TYP ZDROJE
1	ČEZ, a.s.	22,500	vodní
2	ČEZ, a.s.	45,000	přečerpávací
3	Emanuel Vojta	0,008	sluneční
4	František Fröhlich	0,005	sluneční
5	Ing. Tomáš Listík	0,003	sluneční
6	Ing. Jan Frouz	0,003	sluneční
7	Ing. Petr Šedivý	0,002	sluneční

Zdroj: <http://www.eru.cz>

## Návrh

Předpokládaný soudobý příkon návrhových ploch uvedených v ÚP je 1985 kW. V rámci připojování nových ploch bude využita stávající kapacita distribučních trafostanic. V případě, že nebude dostatečná kapacita stávajících DTS, je navrženo umístění 1 DTS o výkonu 400 kVA v jižní části k. ú. Štěchovice. Pro zásobování ploch v centrální části obce je navržena postupná realizace 3 DTS (2 x 630 kVA a 1 x 400 kVA). Nové DTS budou umísťovány v zastavitelných a přestavbových plochách dle bilančních nároků odběrných míst a konfigurace sítě v místě. Zastavitelné a přestavbové plochy budou v maximálně možné míře připojeny na stávající vedení NN a VN v daných územích. Nová vedení NN a VN budou realizována přednostně jako kabelová, podzemní. ÚP přejímá návrhy koridorů VN zanesené do ÚAP provozovatelem distribuční soustavy.

Připojení jednotlivých objektů uvnitř dotčených ploch bude řešeno v návaznosti na konkrétní rozmístění staveb a dle požadavků investorů.

Územní plán potvrzuje rozmístění stávajících zařízení a koridorů pro zásobování elektrickou energií.

#### **C.3.5.3.2.6. Spoje**

Zajištění telekomunikačních služeb v návrhových plochách lze kompletně řešit připojením na stávající síť společnosti O2, alternativně pak je možné využít bezdrátových technologií (sítě mobilních operátorů, Wi-Fi), dle požadavků jednotlivých investorů v konkrétních plochách. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, jsou návrhem respektovány, popřípadě bude v dalším stupni dokumentace navrženo jejich přeložení. Vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístování musí být v souladu s podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístování nepřípustné.

#### **C.3.5.3.3. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Městys má dnes převážnou část občanského vybavení situovanou v centrálním území Štěchovic, územní plán tyto plochy respektuje a stabilizuje. Nabídka veřejného občanského vybavení, obchodů a služeb, by mohla být jistě širší. Vzhledem k tomu, že značná část obyvatel míří za prací do hlavního města, využívá toho k návštěvě té vybavenosti, která v místě bydliště schází. Územní plán má, při nedostatku vhodných pozemků patřících municipalitě, omezené prostředky, jak plochy občanského vybavení doplnit. Jedním z nich jsou vhodně nastavené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožní ve vybraných stabilizovaných i zastavitelných plochách vznik širšího spektra aktivit. To se týká zejména výše zmíněného území centra Štěchovic, které je vymezeno jako „plochy smíšené obytné – městské“, ale vznik menších zařízení předškolní výchovy, sociálních a zdravotních služeb i obchodu umožňují i podmínky pro využití ploch bydlení.

Návrh územního plánu předpokládá, že nové rodinné domy v zastavitelných plochách a plochách přestavby budou v blízké budoucnosti stavět především mladé rodiny s dětmi, což povede k vyčerpání kapacity mateřské školy a základní školy. Součástí ÚP je proto plocha přestavby P15-OV, která umožní zkapacitnění a rozšíření areálu mateřské a základní školy.

V dnešní době lze na územích v okolí hlavního města sledovat určitý trend, využívající platnou legislativu: budování menších "rodinných" mateřských škol s malými plošnými nároky (srovnatelnými s běžným izolovaným rodinným domem se zahradou), případně integrovaných do jiných zařízení namísto soustředěných kapacitních areálů. Jedná se o pružnou reakci na situaci, která zřejmě nastane i ve Štěchovicích, kdy se stěhováním ekonomicky silných mladých rodin za hranici Prahy změní na přechodnou dobu věková skladba obyvatel v sídle včetně zvýšení procentuálního zastoupení dětí předškolního věku. Po určité době lze očekávat návrat k celorepublikovým trendům, a tedy menší nároky na kapacitu mateřských a základních škol. Takováto zařízení zvládnou případnou změnu využití poměrně snadno.

Proto jsou mateřské školy přípustným využitím v plochách bydlení i v plochách smíšených obytných - městských, což umožní jejich pružné zakládání a rušení podle aktuálních demografických potřeb sídla.

#### **C.3.5.3.4. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Veřejná prostranství zajišťují zachování veřejně přístupného prostoru pro pobyt a aktivní setkávání obyvatel města, propojení jednotlivých částí městyse navzájem i propojení sídla s okolní krajinou. Doplnění dalších veřejných prostranství v rámci jednotlivých stabilizovaných, zastavitelných ploch a ploch přestavby je umožněno s ohledem na zachování přiměřené míry

volnosti při dělení těchto ploch na jednotlivé pozemky v rámci podrobnějších dokumentací. Nedílnou součástí veřejných prostranství je také hodnotná sídelní zeleň.

Územní plán ucelený systém ploch veřejných prostranství a ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně uvnitř zastavěného území stabilizuje, některé nové plochy navrhuje a další požaduje vymezit v rámci zpracování územních studií ÚS 01 - ÚS 04.

### **C.3.5.4. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

#### **C.3.5.4.1. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ KRAJINY**

ÚP koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných způsobů využití krajiny především s ohledem na ochranu přírodních hodnot území. Zastavitelné plochy, určené především pro bydlení, jsou navrhovány v návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby nedocházelo k rozsáhlému záboru volné krajiny a její významné fragmentaci. V územích se zvláštní ochranou přírody nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy, v oblasti Třebenic však zasahují zastavitelné plochy do PŘP Střed Čech. Díky návaznosti na stávající zastavěné území, doplnění proluk v zastavěném území včetně zvolení vhodných prostorových regulativů však nebude PŘP významně negativně ovlivněn

Územní plán Štěchovice navrhuje zvýšení podílu zeleně v plochách nezastavěného území výsadbami doprovodné zeleně podél stávajících i nově navržených komunikací a také realizaci nefunkčních prvků ÚSES. Druhová skladba výsadby musí být autochtonního původu.

##### **C.3.5.4.1.1. Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch a rozdílným způsobem využití**

Nezastavěné území volné krajiny je podle charakteru rozděleno do následujících typů ploch s rozdílným způsobem využití:

21.	NZ	Plochy zemědělské
23.	ZO	Plochy zeleně – ochranná a izolační
24.	ZP	Plochy zeleně – přírodního charakteru
25.	NL	Plochy lesní
26.	NP	Plochy přírodní
27.	NS	Plochy smíšené nezastavěného území
28.	NSs	Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní
29.	NSo	Plochy smíšené nezastavěného území - ochranné a protierozní

Podmínky pro využití těchto ploch jsou uvedeny ve výrokové části Návrhu ÚP.

##### **C.3.5.4.1.2. Prostupnost krajiny**

#### **Prostupnost krajiny dle lidského měřítka**

Ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny jde o zajištění přístupu do krajiny, který umožňují veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území a dále musí být umožněn i v rámci pozemků různých vlastníků v nezastavěném území. Územní plán celkově nenavrhuje takové plochy, které by mohly nějak výrazně změnit vedení a přístupnost účelových komunikací, stezek nebo pěšin v nezastavěném území, a to z důvodu, že tvorbu těchto účelových cest umožňují funkce v krajině jako takové a například v plochách orné půdy musí být v souladu se strukturou pozemků a jejich obděláváním.

V několika případech je současná cestní síť podpořena návrhem na obnovu – doplnění doprovodné zeleně, s pásem ochranné izolační zeleně, jež jsou kategorizovány jako veřejně přístupné, tedy zvýší prostupnost – dostupnost některých částí krajiny.

Územní plán respektuje stávající vedení turistických pěších i cyklotras, a jak bylo popsáno, i podél některých z nich je navrženo doplnění zeleně jak v sídle, tak mimo sídlo, a to pro zlepšení bezpečnosti, komfortnosti i estetické hodnoty daných tras.

### **Prostupnost krajiny dle ekosystémového měřítka – migrační prostupnost**

Zajištění migrační prostupnosti krajiny zejména pro menší druhy organismů (rostliny, hmyz, ptáci, netopýři) představuje vymezení lokálního ÚSES, zejména biokoridorů. Návazně v regionálním měřítku tento účel plní i nadřazené prvky ÚSES, které na lokální systém navazují. Toto je v územním plánu zajištěno revidovaným systémem ÚSES.

Z hlediska prostupnosti krajiny pro živočichy typu velkých savců dává určitou představu o možnostech území vymezení tzv. migračně významných území a tras dálkových migračních koridorů. Ty zde zahrnují zalesněné oblasti, území volné krajiny v jižní části od Štěchovic. Zastavitelné plochy jsou v tomto území vymezeny v oblasti Třebenic v návaznosti na stávající zastavěné území.

Jako podpora prostupnosti krajiny slouží též doplnění sítě lokálního ÚSES vymezením nových prvků a vymezení ploch ochranné zeleně (ZO) v intenzivně zemědělsky využívaných územích.

Prostupnost území je tedy podpořena zejména:

- Vymezeným systémem ÚSES
- Stávající / navrženou liniovou sídelní i krajinnou zelení
- Podmínkou doplňování zeleně i v zastavitelných a přestavbových plochách
- Plochami zeleně navazující jak na zástavbu, tak na účelové komunikace
- Respektování pěších a cyklotras

Další podmínky pro zachování a zvýšení prostupnosti

- Veškeré dopravní stavby musejí v projekční přípravě zajistit kontinuální prostupnost území
- Realizovat izolační zeleň mezi nesoudrými funkcemi, která bude fungovat i jako prostupná linie územím.

#### **C.3.5.4.1.3. Opatření k protierozní ochraně půdy**

ÚP Štěchovice nevymezuje konkrétní opatření k protierozní ochraně půd. Příznivý vliv na erozivní účinky vody i větru však budou mít vymezené plochy doprovodné zeleně podél komunikací v oblasti Masečina (ZO), které jsou vymezeny jako VPO pro zvýšení retenčních schopností krajiny. Realizace protierozních opatření je také možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (např. zatravnění, budování protierozních mezí, apod.).

#### **C.3.5.4.2. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

##### **Současný stav**

Územní systém ekologické stability (ÚSES) dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, tvoří v krajině soubor funkčně propojených ekosystémů, resp. ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, které jsou zdroji biodiverzity a udržují přírodní stabilitu.

ÚSES má v územním plánu pouze překryvnou funkci, nicméně je závazným limitem využití území a územní plán může, resp. má vytvořit územní předpoklady k zajištění funkčního ÚSES vymezením jeho skladebných částí v plochách odpovídajícího stavu.

Ochrana prvků (segmentů) územního systému ekologické stability (ÚSES) náleží do obecné územní ochrany přírody a krajiny. Vzhledem k rozsáhlosti a složitosti problematiky je řešena

samostatně ve smyslu platných předpisů a metodik pro zpracování ÚSES do územních plánů obcí. Územní systém ekologické stability (ÚSES) tvoří v krajině soubor funkčně propojených ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, které jsou zdroji biodiverzity a udržují přírodní stabilitu v krajině. ÚSES má v územním plánu pouze překryvnou funkci, je však závazným limitem využití území a územní plán vytváří územní předpoklady k zajištění funkčního ÚSES vymezením jeho skladebných částí v plochách odpovídajícího stavu (zejména ZP, NL, ZO a NS) a pokud možno také se zohledněním vlastnických vztahů k dotčeným pozemkům.

## Návrh

Návrh Územního plánu Štěchovice vymezuje skladebné části nadregionální a lokální hierarchie ÚSES v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR SK). V rámci ÚP byla sledována i návaznost na sousední administrativní území (podklad ORP). Prvky všech úrovní ÚSES jsou dle možností ekosystému přednostně umístěny do hranic pozemků nebo agregovaných funkčních ploch, výjimečně mimo ně, pokud to vyžaduje charakter prvku (hranice lesa, toku, a jiných).

V rámci návrhu funkčních ploch v Návrhu Územního plánu Štěchovice bylo provedeno zpřesnění jednotlivých skladebných prvků ÚSES ve smyslu Metodik Ministerstva životního prostředí (především dodržena reprezentativnost biotopů a prostorové parametry) a to jak na nadregionální (vložená lokální biocentra), tak i místní úrovni. Výsledné vymezení skladebných segmentů (biocentra a biokoridory) byly upravovány tak, aby co nejméně zatěžovaly využívání krajiny a další rozvoj sídla. Všechny skladebné části byly v krajině vymezeny s přesností na hranice pozemků, resp. byly převzaty z dřívějšího vymezení ÚSES (ÚAP ORP).

**Nadregionální systém** ÚSES byl upřesněn dle možností metodiky, nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR), ÚAP ORP a data byla upřesněna dle standardní metodiky, včetně návaznosti na lokální a nadregionální prvky ÚSES mimo řešené území. Je vymezen v měřítku územního plánu, tedy hranice se mírně odlišují oproti nadřazené územně plánovací dokumentaci (úroveň Plánu ÚSES - hranice parcel, STG, SLT, BPEJ atd.)

**Lokální systém** ÚSES byl upřesněn dle stabilizovaných, zastavitelných i přestavbových ploch. Lokální systém představuje jak samostatnou soustavu skladebných částí, tak jako součást nadregionálních biokoridorů - vložené segmenty - lokální biocentra.

Tab. 18 Přehled biocenter

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
Nadregionální biocentra					
24	Štěchovice u Prahy, Hradištko pod Medníkem, Třebsín, Teletín, Rabyně, Slapy nad Vltavou NC funkční	2C3, 2AB3, 2BD3, 2B3, 3AB3  KU, DH, SU, SD	466  v řešené m území	Lesní porost kulturní místy smíšený, skalní sráz nad údolím Vltavy.  SLT: 3S, 2S, 2K, 1J, 2C	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 3S: BK 5-7, JD +-3, DBZ 2-3, LP +-2, HB SLT 2S: (DBZ,DB) 4-6, BK 3-6, HB +-1, JD; SLT 2K: (DBZ, DB) 3-7, BK 3-4, LP +-2, BR, JD; SLT 2C: DBZ 4-7, BK 2-3, HB 1, LP 2; SLT 1J: DB 1-3, LP 1-2, JV 2-3, HB 1-2, BRK +-2, JL +-1, BB +-1, JS, TR
Lokální biocentra					
LC 01	Štěchovice u Prahy, Slapy nad Vltavou,		7,1  v řešené	Část toku Vltavy ve zdrži Slapské	Zachovat současný stav, ochrana

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
	Rabyně LC funkční, vložené		m území	přehradý	
LC 02	Štěchovice u Prahy, Hradištko pod Medníkem LC částečně funkční, vložené		2,24 v řešené m území	Vodní tok Vltavy s levobřežní nivou u Štěchovic	Zachovat současný stav, ochrana
LC 03	Štěchovice u Prahy LC částečně funkční, vložené	1AB B3 MT, LO	3,35	Vodní tok Vltavy se Štěchovickou kosou	Zachovat současný stav, ochrana, podpora přirozené druhové skladby na poloostrově
LC 04	Štěchovice u Prahy LC funkční, vložené	2B3, 2BC3 DH	3,37	Smišený lesní porost SLT: 2S, 2B	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2S: (DBZ,DB) 4-6, BK 3-6, HB +1, JD; SLT 2B: (DBZ,DB) 5-6, BK 2-3, HB +1, LP+2
LC 05	Štěchovice u Prahy LC funkční, vložené	2A1,1AB, B1,2 KR, DH, KU	4,09	Ochranný lesní porost na svahu SLT: 0Z, 1Z	Podpora přirozené druhové skladby, redukce akátin: SLT 0Z: BO 9, BR 1, DBZ, BK; SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +2, HB +2, LP + 1, BB +1, MK +1, BRK +1, JV, BO +1
LC 06	Masečín LC funkční, vložené	2A1,1AB, B1,2 SP, KR, AD, KU	3,26	Ochranný lesní porost na svahu údolí Vltavy SLT: 0Z, 1Z	Podpora přirozené druhové skladby, redukce akátin: SLT 0Z: BO 9, BR 1, DBZ, BK; SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +2, HB +2, LP + 1, BB +1, MK +1, BRK +1, JV, BO +1
LC 07	Masečín LC funkční, vložené	1AB B1,2 , 2B3, 2BD3 SP, KU, AD, DH	4,85	Ochranný lesní porost na svahu údolí Vltavy, smíšený lesní porost SLT: 1Z, 2S, 2C	Podpora přirozené druhové skladby, redukce akátin: SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +2, HB +2, LP +1, BB +1, MK +1, BRK +1, JV, BO +1; SLT 2S: (DBZ,DB) 4-6, BK 3-6, HB +1, JD; SLT 2C: DBZ 4-7, BK 2-3, HB 1, LP 2
LC 08	Masečín LC funkční, vložené	2BC3a DH, KU	4,68	Ochranný lesní porost na svahu údolí Vltavy, smíšený lesní porost SLT: 2A	Podpora přirozené druhové skladby, redukce akátin: SLT 2A: (DB,DBZ) 4-5, BK 1-2, Lp 1- 2, JV 1-2, HB+1



číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
LC 09	Masečín LC funkční	2BD3 KU	5,45	Kulturní lesní porost, drobný vodní tok  SLT: 2S	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2S: (DBZ,DB) 4-6, BK 3-6, HB +-1, JD
LC 10	Masečín LC funkční	3AB3 KU, LO	1,55	Kulturní lesní porost, malá vodní nádrž  SLT: 3S	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 3S: BK 5-7, JD +-3, DBZ 2-3, LP +-2, HB
LC 11	Masečín, Bojanovice LC funkční	2AB3 KU, AD	3,54	Kulturní lesní porost  SLT: 2K	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2K: (DBZ, DB) 3-7, BK 3-4, LP +-2, BR, JD
LC 12	Masečín LC funkční	1AB,B4-5 LO, KR, MT	0,48 v řešené m území	Drobný vodní tok s vyvinutým břehovým porostem, trvalý travní porost	Podpora přirozené doprovodné vegetace vodního toku, extenzivní hospodaření v nivě Kocáby (louky, pastviny)
LC 13	Masečín LC funkční	2C3, 2BD2-3, 1AB,B4 KR, DH, KU	3,58	Ochranný lesní porost na svahu údolí Kocáby a její niva  SLT: 1J, 1C	Extenzivní hospodaření v nivě Kocáby (louky, pastviny), podpora přirozené druhové skladby:  SLT 1J: DB 1-3, LP 1-2, JV 2-3, HB 1-2, BRK +-2, JL +-1, BB +-1, JS, TR; SLT 1C: (DBZ, DB) 7-9, HB +-1, LP 1-2, BRK +-1
LC 14	Masečín LC částečně funkční	1AB,B4-5 LO, KR, MT	0,61 v řešené m území	Meandr Kocáby s údolní nivou	Zachovat současný stav, ochrana.

Tab. 19 Přehled biokoridorů

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	délka	Návrh opatření
Nadregionální biokoridory				
NK60	Štěchovice u Prahy, Rabyně NK částečně funkční	2AB,B2-5 VO, LO, MT	673 m	Zachování současného stavu, podpora přirozených druhů: DB, LP, OL, OS, BR, VR

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	délka	Návrh opatření
NK59	Štěchovice u Prahy, Masečín, Hradištko pod Medníkem, Davle NK částečně funkční	2A1, 2C3, 1AB,B1,2, 2BC3a, 2BC3, 3C3  MT, KU, SE, DH, BU	1 956 m (vodní osa)  4 553 m (mezofilní osa)  v řešeném území	Ornou půdu převést na TTP, extenzivní obhospodařování, skupinová výsadba původních druhů, v lesích podpora přirozené druhové skladby:  SLT 0Z: BO 9, BR 1, DBZ, BK  SLT 1J: DB 1-3, LP 1-2, JV 2-3, HB 1-2, BRK +-2, JL +-1, BB +-1, JS, TR  SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +-2, HB +-2, LP +-1, BB +-1, MK +-1, BRK +-1, JV, BO +-1  SLT 2A: (DB, DBZ) 4-5, BK 1-2, LP 1-2, JV 1-2, HB +-1  SLT 2B: (DBZ, DB) 5-6 BK 2-3 HB+-1 LP+-2  SLT 3J: BK1-4, LP 1-3, JV 2-3, JD 1-3, JL +-1, DB +-2, HB +-3, BRK, TR, TS +-2  SLT 3A: BK 4-5, (DBZ, DB) 1-2, LP 1-2, JLH 1-2, HB1, JV 1-2, KL +-1
Lokální biokoridory				
LK 09-10	Masečín, LK funkční	2AB3  KU	736 m	Podpora přirozené druhové skladby:  SLT 2I: (DBZ, DB) 5-7, BK 2-3, LP 3, JD
LK 09-59	Masečín, Hvozdnice, Davle LK funkční	2BC3a  KU, LO	731 m	Podpora přirozené druhové skladby:  SLT 2A: (DB, DBZ) 4-5, BK 1-2, LP 1-2, JV 1-2, HB +-1

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	délka	Návrh opatření
LK 10-11	Masečín, Bojanovice, LK částečně funkční	2AB3, 2B3-4 SE, MT, KU	1 145 m	Ornou půdu převést na TTP, extenzivní obhospodařování, skupinová výsadba původních druhů dřevin, v lese pěstebními zásahy podpora přirozené druhovité skladby:  SLT 2K: (DBZ, DB) 3-7, BK 3-4, LP +-2, BR, JD
LK 11-12	Masečín, Bojanovice LK funkční	2BC3 LO, KU	661 m	Podpora přirozené druhovité skladby:  SLT 2D: (DB, DBZ)6, BK1, LP1, JV1, HB1, JL
LK 12-13	Masečín, Slapy nad Vltavou LK částečně funkční	2AB(B)4(5) LO, MT, KR	1 332 m	Ochrana, extenzivní obhospodařování, podpora přirozených břehových porostů.
LK 13-14	Masečín LK částečně funkční	2AB(B)4(5) LO, MT, KR	1 446 m	Ochrana, extenzivní obhospodařování, podpora přirozených břehových porostů.
LK14-59	Masečín, Štěchovice u Prahy LK nefunkční	2AB(B)4(5) LO, KR, RU	760 m	Ochrana, podpora přirozených břehových porostů.

Tab. 20 Návrhové plochy jednotlivých prvků (segmentů) ÚSES

Nadregionální ÚSES	Katastrální území
nadregionální biocentrum NC 24 Štěchovice	Štěchovice u Prahy
nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy - Štěchovice	Štěchovice u Prahy, Masečín
nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/24-LC 04	Štěchovice u Prahy, Masečín
nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/LC 04-LC 05	Štěchovice u Prahy
nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/LC 05-LC 06	Štěchovice u Prahy, Masečín
nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/LC 06-LC 07	Masečín
nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/LC 07-LC 08	Masečín
nadregionální biokoridor NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice – část K 59/LC 08-Davle	Masečín
nadregionální biokoridor NK 60 Štěchovice – Hlubocká obora – část K60/LC 01-24	Štěchovice u Prahy
Lokální ÚSES	Katastrální území
vložené lokální biocentrum LC 03	Štěchovice u Prahy

Nadregionální ÚSES	Katastrální území
vložené lokální biocentrum LC 04	Štěchovice u Prahy
vložené lokální biocentrum K59/LC 02	Štěchovice u Prahy
vložené lokální biocentrum LC 05	Štěchovice u Prahy
vložené lokální biocentrum LC 06	Štěchovice u Prahy
vložené lokální biocentrum LC 07	Štěchovice u Prahy
vložené lokální biocentrum LC 08	Štěchovice u Prahy
vložené lokální biocentrum K60/LC 01	Štěchovice u Prahy
lokální biokoridor LK 10 - 11	Masečín
lokální biokoridor LK 14 - 59	Štěchovice u Prahy, Masečín

Kromě vymezení ÚSES (zejména lokální úrovně včetně vložených LC do nadregionálních biokoridorů) přispívají ke zvyšování ekologické stability krajiny také liniová sídelní i krajinná zeleň, ochranná zeleň, ochrana a zachování zeleně v rámci návazných zastavěných či zastavitelných ploch navazujících na prvky ÚSES a to i zeleně v rámci návrhových ploch. Zajišťování ekologické stability krajiny je také jednou z úloh a posláním významných krajinných prvků (VKP), což jsou v tomto případě lesy, vodní toky, údolní nivy a rybníky. Tyto plochy se nacházejí především v nezastavěném území a jsou stabilizovány odpovídající funkcí a regulativy využití ploch.

#### Další podmínky pro podporu funkčnosti systému ÚSES v celém řešeném území:

- minimalizace nutného zpevnění ploch, tj. dodržování alespoň stanoveného minimálního koeficientu zeleně funkčních ploch,
- doplňování veřejné zeleně v urbanizovaných plochách,
- revitalizace a rekuperace nefunkčních či omezeně (podmíněně) funkčních skladebných částí regionálního i lokálního ÚSES,
- preferování takového využití funkčních ploch, které zohlední původní urbanistickou strukturu sídel a krajinnou strukturu, včetně tvorby sídelní a soukromé zeleně, především na plochách přecházejících do volné krajiny.

### **C.3.5.4.3. PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ**

Využití nezastavěného území (volné krajiny) je zajištěno dostatečnou sítí komunikací (dopravních i účelových), které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské pozemky. Tato síť je ve vybraných úsecích doplněna o plochy doprovodné zeleně, které přispějí k zvýšení retence vody v území a současně budou mít příznivý vliv na erozivní ohrožení území. Jejich přehled je uveden ve výrokové části návrhu ÚP

### **C.3.5.5. ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ V OBLASTI PŘÍRODNÍCH HODNOT**

#### **C.3.5.5.1. VODNÍ REŽIM**

Městys Štěchovice je zařazen do Plánu oblasti povodí Dolní Vltavy. Hydrologický režim území je ovlivňován dvěma významnými faktory. Na jedné straně je to zastavěnost území a s tím související hydrologické srážky, ať již vzniklé z regionálních dešťů trvajících řádově několik hodin s výrazným zvýšením průtokových stavů celoplošně, a nebo místními krátkodobými intenzivními srážkami. Oboje následně může způsobit navýšení průtoků resp. povodňové stavy. Druhým faktorem ovlivňující hydrologický režim území a to zejména jako celku je Vltavská

kaskáda vodních děl. Územím protéká řada vodních toků, z nichž nejzásadnější úlohu plní Vltava a Kocába. Obě vodoteče jsou zařazeny na seznam vodohospodářsky významných vodních toků. Dále územím protéká Hvozdnický potok a další bezejmenné vodoteče. Na území Štěchovic se na Vltavě nacházejí také dvě přehrady: Štěchovická přehrada a přehrada Slapská.

### **C.3.5.5.1.1. VODNÍ TOKY A PLOCHY**

Jak už bylo výše zmíněno, největším vodním tokem v území je Vltava, která tvoří východní hranici území Štěchovic. Středem území v hluboce zaříznutém údolí protéká Kocába. Severní hranici území tvoří zčásti Hvozdnický potok. Říční síť území doplňuje několik drobných (bezejmenných) vodních toků. Další větší vodní plochou mimo Slapské a Štěchovické přehrady je plocha umělé vodní nádrže Homole, která je součástí přečerpávací vodní elektrárny Štěchovice II. Kromě toho se nacházejí dvě drobné (bezejmenné) vodní plochy v Masečíně a v lesním porostu pod vrchem Chlumka v území Hvozdy se nachází bezejmenný rybník.

Zájmové území bylo v rámci Plánu oblasti povodí stanoveno jako potenciálně rizikové a ohrožující pro vodní toky, které tudy protékají vzhledem k bodovému i plošnému znečištění. I s ohledem na tuto skutečnost územní plán v rámci svých návrhů zajišťuje napojení veškerých odpadních vod ze zastavitelných a přestavbových ploch na stokovou síť a následně jejich odvedení na lokální ČOV, u kterých navrhuje rozšíření resp. intenzifikaci. V rámci rekreačních ploch, které nebudou napojené na stokovou síť, je striktně vyžadováno vybavení objektů domovní čistírnou odpadních vod a nebo vybavení bezodtokými akumulacími jímkami, které budou pravidelně vyváženy na nejbližší ČOV a jejich obsah zde bude likvidován.

#### Vltava

Řeka Vltava je se 430 km nejdelší řeka v České republice. Pramení na Šumavě v nadmořské výšce 1172 m n.m. V rámci oblasti povodí Dolní Vltavy protéká Táborskou a Benešovskou pahorkatinou, kde její hluboké údolí umožnilo výstavbu přehrad Vltavské kaskády (Orlík, Kamýk, Slapy, Štěchovice, Vrané). Dále severním směrem protéká Vltava Pražskou plošinou a následně Mělnickou kotlinou, kde se vlévá do Labe. Celková délka toku je cca 424 km. Tok je ve správě Povodí Vltavy s.p. Povodí řeky je 28 090 km<sup>2</sup> (z toho 27 006,70 km<sup>2</sup> v Česku). Vltava (v daném úseku č.h.p. 1-08-05-1130-0-00, 1-08-05-0830-2-00 a 1-08-05-0830-1-00) patří mezi silně ovlivněné vodní toky, jejichž stav je potenciálně rizikový zejména vzhledem k plošnému znečištění fosforem. V rámci Plánu oblasti povodí byla správcem vodního toku přijata opatření, která by měla zamezit znečištění dusičnany pocházejícími ze zemědělských zdrojů. Současně zde probíhá provozní monitoring zaměřený na ryby a bentos Vltava vzhledem ke svému charakteru v oblasti patří mezi vodní toky s urychleným odtokem a zároveň je vysoce ohrožena erozí. V rámci vodního toku byla stanovena aktivní zóna záplavového území, Q5, Q20 a Q100. Územní plán respektuje stanovená záplavová území, v rámci zastavitelných a přestavbových ploch, které zasahují svým rozsahem do stanovených zón - nebude realizována žádná výstavba.

#### Kocába

Kocába (č.h.p. 1-08-05-1120-0-00) je levostranným přítokem Vltavy, do které se vlévá právě ve Štěchovicích. Tok pramení v Brdské vrchovině u Příbrami. Délka toku je cca 48 km, plocha povodí činí cca 313 km<sup>2</sup>, průměrný roční průtok 0,574 m<sup>3</sup>/s (vodočet Štěchovice v km 1,00). Tok je ve správě Povodí Vltavy s.p. Kocába stejně jako Vltava patří mezi silně ovlivněné vodní toky rizikové zejména na znečištění dusíkem a fosforem. V rámci Plánu oblasti povodí byla správcem vodního toku přijata opatření k omezení eroze z pohledu transportu chemických látek, opatření k omezení negativních vlivů pesticidů na povrchové a podzemní vody. Znečištění bodové i plošné je jedním z důvodů proč Kocába vykazuje nevyhovující stav a probíhá zde situační monitoring fyzikálně-chemických parametrů. V rámci vodního toku byla stanovena aktivní zóna záplavového území, Q5, Q20 a Q100. Územní plán respektuje stanovená záplavová území a nenavrhuje zde žádné zastavitelné plochy.

#### Hvozdnický potok

Hvozdnický potok pramení v lesích nad obytnou zástavbou obce Hvozdnice a sbírá vody ze střední a západní části obce; vlévá se do Vltavy u kostela sv. Kiliána. Délka vodního toku dosahuje 1,7 km. V blízkosti vodního toku se nacházejí zastavitelné plochy. Územní plán striktně vyžaduje zachování volné přístupnosti 6-8 m od břehové hrany vodního z hlediska možné správy.

#### Štěchovická přehrada

Štěchovická přehrada byla vybudována v letech 1938 – 1944 jako druhá část Vltavské kaskády. Vlivem výstavby a uvedení do provozu došlo k zatopení Svatojánských proudů. Hlavním účelem přehrady je regulace odtoku vody ve Vltavě. Součástí díla je také plavební komora pro lodě do výtlačku 1000 t, překonávající rozdíl hladin 20,1 m. K výrobě elektrické energie slouží vodní elektrárna Štěchovice I s dvěma Kaplanovými turbínami o celkovém instalovaném výkonu 2× 11,25 MW a také přečerpávací vodní elektrárna Štěchovice II.

#### Slapská přehrada

Přehrada byla postavena jako součást tzv. Vltavské kaskády v letech 1949–1955. Podle rozlohy (11,626 km<sup>2</sup>) je šestou největší přehradou v České republice. Její hloubka je 58 m a hladina se nachází v nadmořské výšce 271 m n. m. Hráz přehrady dlouhá 260 m a vysoká 60 m je založena na skalním podloží. Vodní elektrárna Slapy byla uvedena do provozu v letech 1955–1956. V elektrárně jsou nainstalovány 3 Kaplanovy turbíny o výkonu 3× 48 MW. Plného výkonu je elektrárna schopna dosáhnout za 136 s. V rámci přehradní nádrže byl dosažen ekologický potenciál.

### **C.3.5.5.1.2.      PODZEMNÍ VODY**

Řešené území náleží k hydrogeologické skupině Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy.

Z hydrogeologického hlediska lze tento rozsáhlý rajon převážně charakterizovat střídáním břidlic, prachovců a drob. Hlavním využívaným kolektorem je přípovrchová zóna a úroveň hladiny podzemní vody je většinou závislá na množství srážkových vod. Zdroje podzemní vody jsou rozptýlené a podzemní voda je z nich jímána většinou pomocí zářezů, kopaných studní či mělkých vrtů.

### **C.3.5.5.1.3.      ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

Na tocích Vltavy a Kocáby v úsecích, kde toky procházejí řešeným územím, jsou stanovena záplavová území včetně aktivní zóny záplavových území, Q5, Q20 a Q100. Území městyse Štěchovice je ohrožováno zaplavením z Kocáby zpětným vzduťím při průtoku ve Vltavě vyšším než Q10. Při průtoku ve Vltavě vyšším než Q50 je ohrožena záplavou správní budova ČEZ, a.s. i rozsáhlá obytná výstavba. V místě vjezdu do ochranného přístavu dochází ke kombinaci nepříznivých vlivů velkých vod z obou toků. V dosahu hladin velkých vod jsou silniční mosty přes Kocábu i Vltavu a střed obce, kde se nacházejí zejména základní a mateřská škola, zdravotní středisko a domov důchodců. Při povodni v srpnu 2002 došlo k zatopení cca 80% území obce - 90 RD, 11 BD, 40 nebytových a provozních objektů a 6 objektů občanské vybavenosti. Poškozena byla i ČOV, úpravna pitné vody a požární zbrojnice, místní komunikace, 2 mosty, 4 lávky a inženýrské sítě. Na následky zatopení vodou bylo demolováno více než 10 objektů.

V souladu s plánem oblasti povodí územní plán v budoucnu navrhuje. Proti vzduťí průtoku Q50 Vltavy do ústí Kocáby je navrženo ohrázování obou břehů dolního úseku Kocáby zemní hrázkou - délka hrázky cca 170 m, výška hrázky cca 1,5 - 3,0 m, šířka koruny hrázky 3,0 m. Těsnění podloží se navrhuje do hloubky cca 1,5 m zemní ostruhou. Hrázky budou zatravněny. V místech, kde koryto Kocáby je nyní v betonových zdech, se navrhuje jejich zesílení a zvýšení koruny zdí.

Územní plán současně navrhuje z hlediska zlepšení retenčních schopností krajiny a protipovodňových opatření deset ploch ochranné zeleně.

Územní plán ponechává veškerou nivu podél vodních toků nezastavěnou a navrhuje v rámci protipovodňových opatření zachování volného manipulačního pásma v prostoru 6-8 m od břehové čáry dané vodoteče. Součástí opatření je nezbytné odstranění všech staveb či příčně položených plotů a jiných překážek, které by mohly na jedné straně způsobit poruchy migrace živočichů, dále zamezit správně vodního toku a nadále vzduť vodní hladiny v případě zvýšených průtoků. Vedle toho navrhuje územní plán realizaci drobných protipovodňových opatření v rámci pozemkových úprav včetně opatření preventivních nejen na samotných vodotečích, ale i v jejich povodích.

Z hlediska zlepšení vodohospodářských srážko-odtokových poměrů, zvýšení retenční kapacity území resp. ochraně proti suchu a ve smyslu protipovodňových opatření územní plán doporučuje likvidace dešťových vod v místě spadu zasakováním, kterému bude v případě nevhodných podmínek předcházet zachycení, akumulace a využití popřípadě následné regulace odtoku do nejbližší vodoteče.

Městys Štěchovice disponuje zpracovaným povodňovým plánem, který definuje následně uvedené informace.

**Tab. 21 Hlavní území a objekty ohrožené povodní z řeky Vltavy**

Ř. km	Území	Ohrožené objekty
91,7	VD Slapy	Okolní pozemky, rekreace
84,30-82,0	Štěchovice	Autoservis, MZ Plasty, Firt tesařství, sklenářství, objekt VaKu, Česká námořní plavba, hřiště, rekreační objekty, správní budova Chroust - associates INTT, areál Navika, ČS PHM  Dále v tomto prostoru dojde k ohrožení správní budovy Vltavských elektráren, včetně distribuční trafostanice, 6 velkých obytných domů, 17 vícebytových domů a 75 rodinných domků.

**Tab. 22 Hlavní území a objekty ohrožené povodní z řeky Kocábý**

Ř. km	Území	Ohrožené objekty
3,20	Štěchovice Masečín	Osada Havran v délce 500 m, oboustranně ohrožená, při Q5 - Q10 Dále v délce 1 250 m nepravidelná, ale hustá chatová zástavba po obou stranách, poměrně vysoké břehy (cca 2, 0 m) na konci úseku úprava z kamene a stabilizační jizek. Dalších 300 m pokračují chaty až k začátku Štěchovic.
3,20-1,00	Štěchovice	Začínají zástavbou rodinnými domky v délce 1 km, zejména na levém břehu až k limnigrafické stanici Štěchovice u stabilizačního stupně. Úsek je ohrožen při Q10-20.
1,00-0,00	Štěchovice	Následuje až k silničnímu mostu Štěchovice - Slapy v délce cca 200 m levostranná úprava svislou betonovou zdí na □Q50. Od mostu je tato úprava oboustranná, po 150 m na levém břehu přerušena vysokým břehem. Dále je úprava opět oboustranná na Q50 až k mostu u školy. Pokračování úpravy až k dalšímu mostu, poté oboustranně břehy, místně zpevněné kamenem až k stabilizačnímu jízku chránící na Q20, poté silniční most k elektrárně a vtok do Vltavy, Domov důchodců ve Štěchovicích

**Tab. 23 Vodní díla, u kterých lze předpokládat možné ovlivnění průběhu povodně**

Vodní dílo	Vodní tok/ř. km	Správce	Kat. území	Kategorie
Slapy	Vltava/91,694	Povodí Vltavy	Slapy-Třeбенice okr.Praha-západ	I.
Štěchovice	Vltava/84,440	Povodí Vltavy	Štěchovice,	II.

			okr.Praha-západ	
Homole	Vltava	ČZ-VE	Štěchovice	III.

### C.3.5.5.2. KLIMATICKÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Řešené území spadá podle klasifikace Quitta (1971) zčásti do mírně teplé oblasti MT11 a zčásti do teplé oblasti T2. Pro mírně teplou oblast MT11 je charakteristické mírně teplé jaro, dlouhé teplé a suché léto, mírně teplý podzim a krátká mírně teplá a velmi suchá zima. Pro teplou oblast T2 je charakteristické teplé až mírně teplé jaro, dlouhé teplé a suché léto, teplý až mírně teplý podzim a mírně teplá suchá až velmi suchá zima.

Tab. 24 Charakteristiky klimatických oblastí MT11 a T2 (dle Quitta, 1971)

	MT11	T2
Počet letních dní	40 - 50	50 - 60
Počet dní s teplotou alespoň 10°C	140 - 160	160 - 170
Počet mrazových dní	110 - 130	100 - 110
Počet ledových dní	30 - 40	30 - 40
Průměrná teplota v lednu (°C)	-2 - -3	-2 - -3
Průměrná teplota v dubnu (°C)	7 - 8	8 - 9
Průměrná teplota v červenci (°C)	17 - 18	18 - 19
Průměrná teplota v říjnu (°C)	7 - 8	7 - 9
Počet dnů se srážkami alespoň 1 mm	90 - 100	90 - 100
Srážkový úhrn ve veget. období (mm)	350 - 400	350 - 400
Srážkový úhrn v zimním období (mm)	200 - 250	200 - 300
Počet dní se sněhovou pokrývkou	50 - 60	40 - 50
Počet jasných dní	120 - 150	120 - 140
Počet dní zatažených	40 - 50	40 - 50

### C.3.5.5.3. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ – GEOMORFOLOGIE, GEOFAKTORY

Z hlediska geomorfologického členění (Demek, J. 1987) je řešené území rozřazeno do následujících jednotek:

system:	Hercynský
provincie:	Česká vysočina
subprovincie (soustava):	II – Česko-moravská soustava
oblast (podsoustava):	IIA – Středočeská pahorkatina
celek:	IIA-1 - Benešovská pahorkatina
podcelek:	IIA-1A - Dobříšská pahorkatina
okrsek:	IIA-1A-a - Mníšecká pahorkatina
okrsek:	IIA-1A-c – Štěchovická pahorkatina
okrsek:	IIA-1A-e - Jílovská vrchovina



Řešené území spadá přibližně z poloviny do okrsku Štěchovická pahorkatina a ze druhé poloviny do okrsku Jílovská vrchovina, do okrsku Mníšecká pahorkatina spadá pouze malá severní část území v oblasti Žižkova vrchu a vrchu Chlumka.

**Štěchovická pahorkatina** – jihozápadní část Dobříšské pahorkatiny; členitá pahorkatina v povodí Vltavy, Kocáby a Sázavy; podloží je tvořeno proterozoickými břidlicemi a droby štěchovického a dobříšského synklinoria; území má rozčleněný erozně denudační reliéf porušený zlomy ve směru SZ-JV, se strukturálními hřbety a suký, hlubokými údolními uvedených toků a jejich přítoků; nejvyšším bodem je Zelenský vrch (450 m n.m., mimo řešené území).

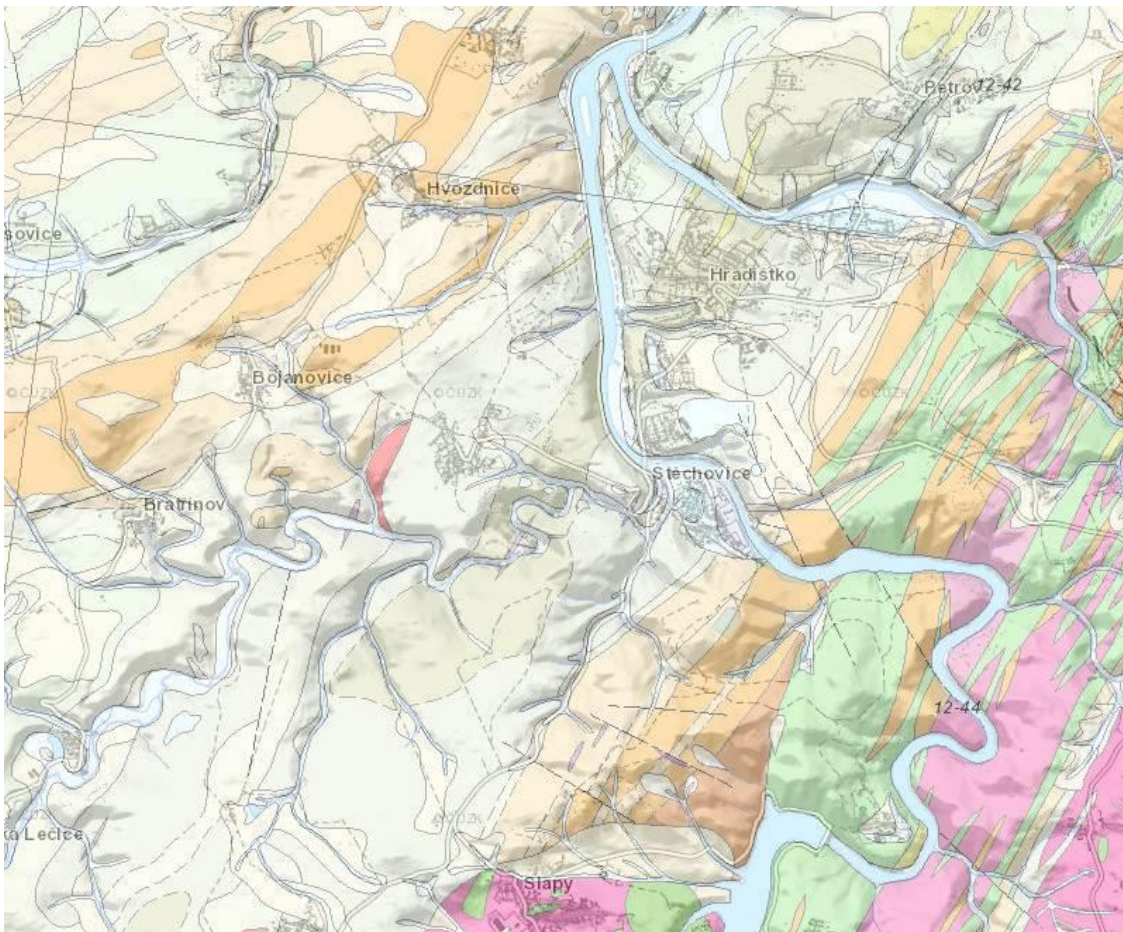
**Jílovská vrchovina** – střední část Dobříšské pahorkatiny; plochá vrchovina v povodí Vltavy a Sázavy; podloží je tvořeno proterozoickými metabazity, granodiority, porfyry, keratofyry jílovského pásma, kontaktně metamorfovanými břidlicemi, droby ad.; území má silně rozčleněný erozně denudační reliéf porušený příčnými zlomy ve směru SZ-JV s výraznými strukturálními hřbety a suký a s hluboce zaříznutými údolními uvedených toků a jejich přítoků; nejvyšším bodem je vrch Besedná (496 m n.m., mimo řešené území).

**Mníšecká pahorkatina** – severozápadní část Dobříšské pahorkatiny; členitá pahorkatina v povodí Vltavy; podloží je tvořeno proterozoickými břidlicemi, droby měchenického synklinoria, porfyry, keratofyry ad.; území má rozčleněný erozně denudační reliéf s nevýraznými strukturálními hřbety, suký a se zbytky neogenních zarovnaných povrchů a stopami vývoje neogenní říční sítě; do pahorkatiny se hluboce zařezává tok Vltavy a její přítoky; nejvyšším bodem je vrch Kolnice (416 m n.m., mimo řešené území).

#### **C.3.5.5.3.1. GEOMORFOLOGICKÉ POMĚRY**

V řešeném území převažují prachovce, břidliceme a droby, v jižní části území se pak nacházejí horniny dokládající v oblasti vulkanickou činnost - tufy, tufity, ryolit, ryodacit ad.

**Obr. 3 Geologická mapa oblasti (zdroj: [www.geology.cz](http://www.geology.cz), upraveno AF-CITYPLAN**

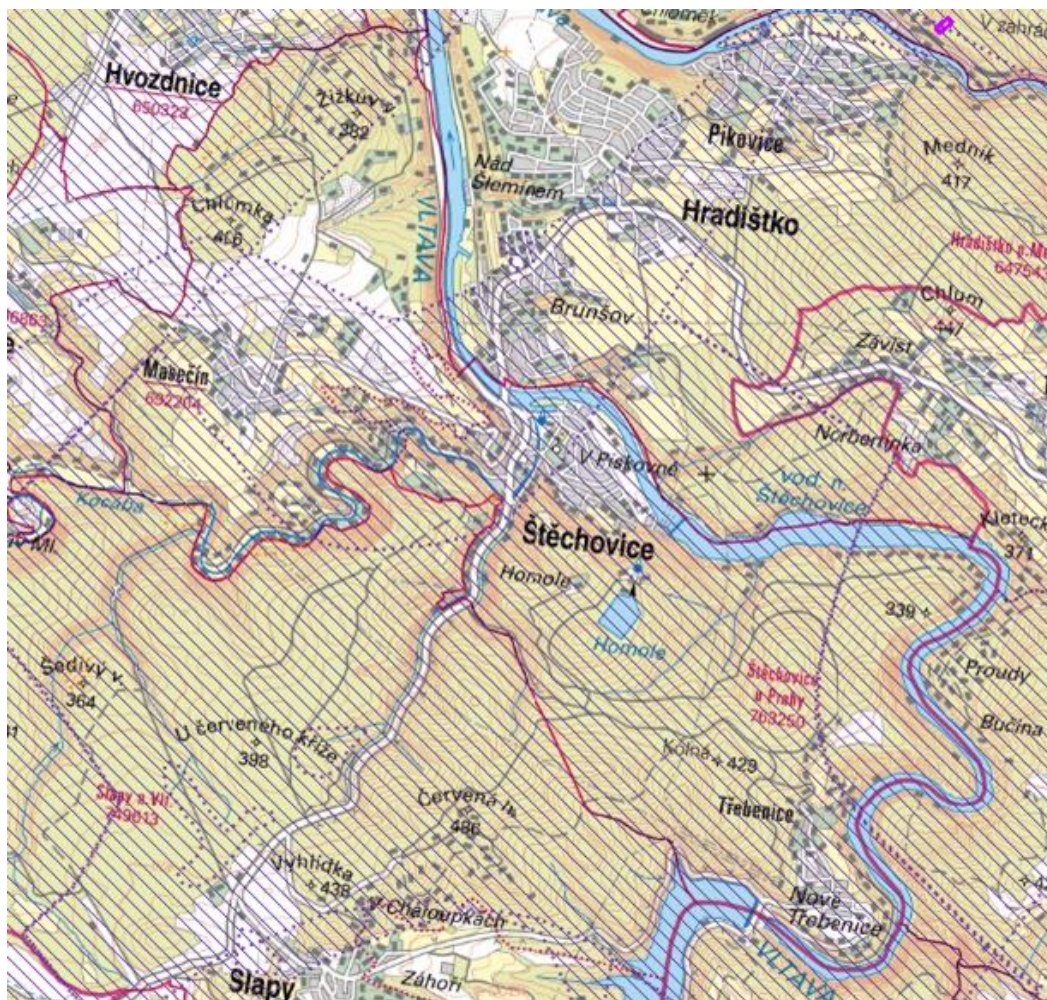




- 729 metadacity a jejich neodlišené tufové ekvivalenty (křemenný amfibolit)
- 732 metabazalty a bazaltické metaandezity až bazaltické metatrachandezity
- 734 prachovce, břidlice
- 735 prachovce, břidlice, droby
- 736 droby
- 737 droby, prachovce, břidlice
- 738 slepence
- 751 silicity
- 760 ryolit, ryodacit
- 761 tufy ryolitů a dacitů, tuffity
- 762 dacit, andezit
- 763 bazalt, andezitobazalt
- 774 trondhjemit (metatonalit), albitový granit
- 2089 kontaktně metamorfované prachovce, břidlice
- 2110 kontaktně metamorfované droby, prachovce, břidlice

### C.3.5.5.3.2. NEROSTNÉ SUROVINY

Obr. 4 Geologické jevy v území (zdroj: www.geology.cz)



Legenda: šikmá fialová šrafa – zrušené ložisko



Území Štěchovic spadá do tzv. Štěchovického zlatonosného revíru. Těžba zlata je zde uváděna již od 1. pol. 14. stol., dále v období mezi husitskými válkami a třicetiletou válkou a po skončení třicetileté války. Zlato se zde těžilo nejen hornickým způsobem, ale také rýžováním z Vltavy a Kocáby.

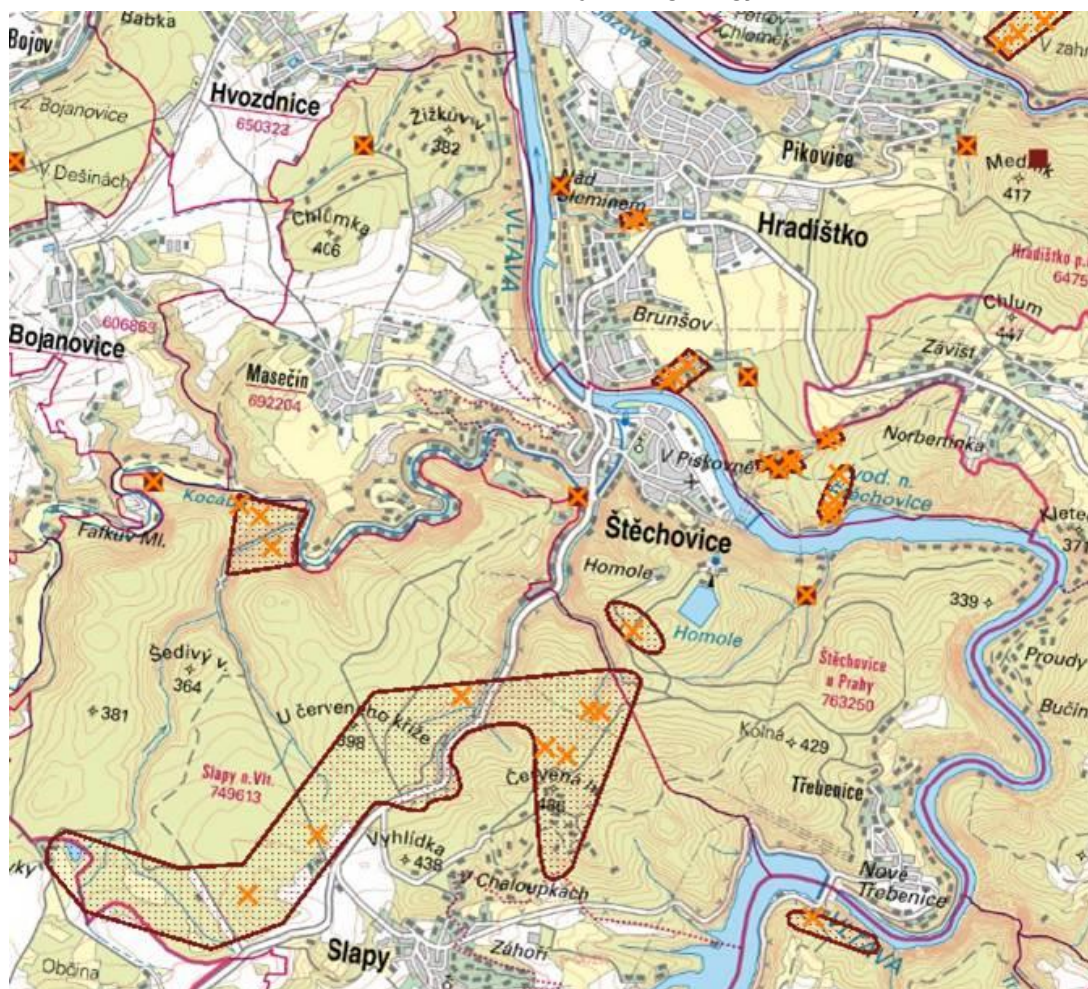
Na celém řešeném území se nacházejí zrušená ložiska zlatonosných rud, aktivně zde neprobíhá těžba ani nejsou vymezena chráněná ložisková území (CHLÚ) nebo dobývací prostory (DP).

Tab. 25 Seznam ložisek v řešeném území

Číslo ložiska	Název	Surovina	Způsob těžby
9118700	Jílovské pásmo	zlatonosná ruda	dosud netěženo (ložisko zrušeno)
9119600	Štěchovice	zlatonosná ruda	dosud netěženo (ložisko zrušeno)
9118300	Bojovské antiklinorium	zlatonosná ruda	dosud netěženo (ložisko zrušeno)

Dokladem dřívější těžby zejména zlatonosných rud v území jsou četná stará důlní díla a poddolovaná území. V historických pramenech se uvádí zejména následující území největší těžby zlata - Červené hory, vrch Vyhlička, Šedivý vrch, vrch Dušno ad., v těchto územích se také soustředí stará důlní díla a poddolovaná území, většinou však leží těsně mimo řešené území.

Obr. 5 Poddolovaná území a stará důlní díla (zdroj: www.geology.cz)



Legenda: oranžové křížky – stará důlní díla, tmavě ohraničené plochy a body – poddolovaná území

Tab. 26 Poddolovaná území

ID	Název	Surovina	Stáří / Uzavření
2136	Štěchovice 1	zlatonosná ruda	neznámé
4683	Štěchovice 3	radioaktivní suroviny	po r. 1945
2095	Masečín – Hvozdnice	zlatonosná ruda	do 16. stol.
2089	Slapy – Kolní stráž 1	zlatonosná ruda	neznámé
2118	Slapy – Červená hora	zlatonosná ruda	neznámé
2125	Štěchovice 2	zlatonosná ruda	neznámé

Tab. 27 Stará důlní díla na řešeném území (zdroj: ČGS-Geofond)

ID	Název	Surovina	Uzavření
9543	Pinky Homole	zlatonosná ruda	neznámé
9556	Pinkové pole Hvozdy	zlatonosná ruda	před 16. stol.
15020	Pinky pod Homolí	zlatonosná ruda	neznámé
7215	Štola č. 1	radioaktivní suroviny	po r. 1945

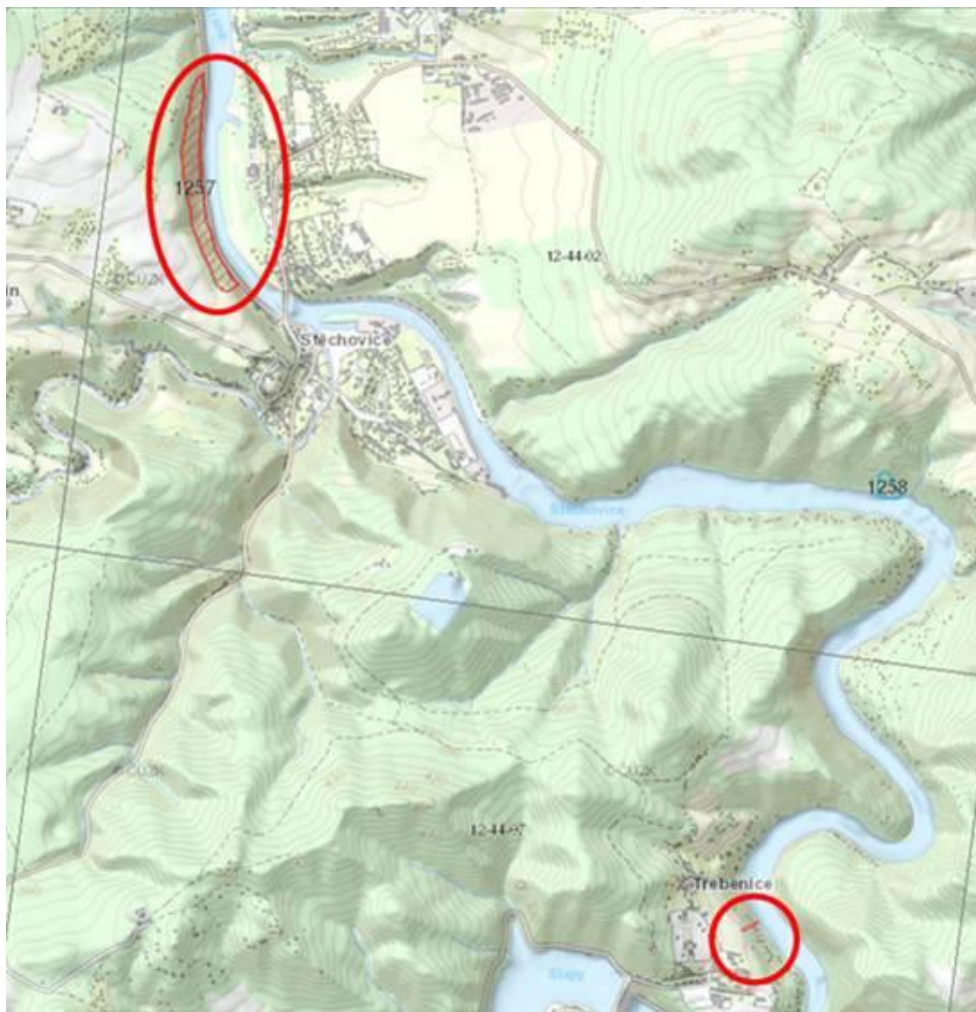
### C.3.5.5.3.3. SVAHOVÉ NESTABILITY

V řešeném území se nachází především aktivní sesuv, a to skalní zřícení nad silnicí II/102. Právě výstavba této silnice v letech 1925 – 1928 se uvádí jako příčina vzniku skalního zřícení.

Tab. 28 Sesuvná území (zdroj: www.geology.cz)

ID	Území	Klasifikace	Délka x šířka (m)	Stav / Stupeň aktivity	Datum revize
1257	Štěchovice	odval	cca 1000	aktivní (nesanováno)	1978
-	Přivalový proud	svahové nestability přírodního původu	95 x 12	aktivní	2013

Obr. 6 Sesuvná území (zdroj: ČGS)



#### **C.3.5.5.4. BIOGEOGRAFIE, FYTOGEOGRAFIE**

##### **C.3.5.5.4.1. BIOGEOGRAFIE**

Řešené území náleží v soustavě biogeografického členění do (CULEK M. A KOL. 1996):

biogeografická provincie: středoevropských listnatých lesů

biogeografická podprovincie: hercynská

biogeografický region (bioregion): 1.20 Slapský

##### 1.20 Slapský bioregion

Slapský bioregion se nachází na jihu středních Čech a zabírá střední část geomorfologického celku Benešovská pahorkatina. Území je tvořeno převážně žulovou pahorkatinou rozřezanou skalnatými údolími Vltavy a jejích přítoků. Bioregion má mezofilní charakter, v potenciální vegetaci převažují acidofilní doubravy. Dominují 3. dubo-bukový a 4. bukový vegetační stupeň, v údolí Vltavy i 2. buko-dubový vegetační stupeň se zastoupením reliktních borů, suťových lesů a řady teplomilných druhů na výslunných svazích (vč. reliktnů). Biota údolí Vltavy byla těžce poškozena výstavbou přehrad, na ostatním území dnes dominuje orná půda, v lesích kulturní bory a smrčiny.

Území má pestrou geologickou stavbu. Základem je středočeský pluton tvořený převážně granodiority až křemennými diority, méně kyselými žulami. Severozápadní okrajové pásmo převážně tvoří břidlice svrchního proterozoika, severní okraj kyselé vulkanity zbraslavské skupiny, podél Vltavy přes dolní Sázavu až do okolí Jílového se táhne jílovské pásmo stlačených vyvřelin proterozoického stáří, v němž se především uplatňují bazické až neutrální horniny (metabazity) i kyselejší složky granodioritů. Na intruzivech plutonu se zachovaly zbytky jeho pláště tvořené mírně přeměněnými horninami proterozoika a staršího paleozoika – fylity, břidlice, kvarcity, pískovce, vápence i metabazity podobného složení, jako v jílovském pásmu. Z pokryvných hornin mají význam různé hlíny, v údolí Vltavy spraše, výše sprašové hlíny, jinak různé typy svahovin. Na západ od Vltavy jsou důležité pokryvy mrazových drtí ze střípků proterozoických břidlic. V údolí Vltavy jsou menší plochy terasových štěrkopísků a hrubé sutě.

Reliéf je tvořen zdviženým zarovnaným povrchem s charakterem členité pahorkatiny až ploché vrchoviny s typickými oblými kopci a balvany na povrchu. V blízkosti zářezu Vltavy má reliéf charakter členité vrchoviny. Nejvýraznějším prvkem reliéfu a pravou osou bioregionu je ostře zaříznuté, 100 – 250 m hluboké kaňonovité údolí Vltavy se soutěskou Svatojánských proudů, do kterého ústí údolí dolní Sázavy se soutěskami pod Medníkem i hluboká a často skalnatá údolí dalších přítoků (např. Kocába). Údolní fenomén Vltavy mimořádně zvyšuje diverzitu oblasti (výskyt reliktů). Typická výška území je 320 – 550 m n. m.

Podnebí území je mírně teplé, podle Quitta dominuje klimatická oblast MT11 v nižší severní části a MT10 ve vyšší jižní části území. V nižších polohách (Vltava, Sázava) je podnebí až teplé – teplá oblast T2, naopak v Podbrdsku je podnebí nejchladnější a nejvlhčí (MT7 a MT5). V blízkosti kaňonu Vltavy je podnebí poměrně suché (Štěchovice – 8,3°C, 564 mm), na ostatním území je podnebí mírně suché a průměrně vlhké. Lokálně v říčních kaňonech je podnebí silně ovlivněno výraznými inverzemi a k jihu obrácenými chráněnými svahy a hranami.

V nižších částech bioregionu převládají nasycené typické kambizemě, ve vyšších polohách na okrajích okolních vrchovin převažují kyselá typická kambizemě, v plochých územích s hlubšími substráty jsou rozšířené primární pseudogleje. V kaňonech jsou typické litozemě, rankery a humózní půdy na sutích.

Bioregion leží v mezofytiku, převažující vegetační stupeň je suprakolinní. Plošně převažujícím typem potenciální vegetace jsou kyselá doubravy (*Genisto germanicae-Quercion*), na Příbramsku a východně od Milína okrajově i bikové bučiny (*Luzulo-Fagetum*), v údolí Vltavy dubohabřiny (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*) nebo na příhodných stanovištích i teplomilné doubravy svazu *Quercion petraeae*, acidofilní bory (*Hieracio pallidi-Pinetum*) a suťové lesy (*Aceri-Carpinetum*). Dna údolí větších toků vyplňovaly luhy svazu *Alno-Ulmion*, na malých tocích zejména *Carici remotae-Fraxinetum*. Na hraně Vltavského kaňonu je vyvinuto primární bezlesí skalních stapí (zejm. *Alyso-Festucion pallenstis*). V minulosti byl tok Vltavy lemován společenstvy svazu *Phalaridion arundinaceae* a ve vodním toku svazu *Batrachion fluitantis*.

Širší okolí kaňonu Vltavy bylo osídleno již od mladší doby bronzové, zatímco pahorkatinné oblasti až od středověku. Ke značnému odlesnění území došlo v 10. – 13. stol. Dalším výrazným zásahem do přírody bioregionu byla výstavba soustavy údolních přehrad v kaňonu Vltavy

Tab. 29 Typy biochor v řešeném území

-3VQ	Vrchoviny na pestrých metamorfitech v suché oblasti 3. vegetačního stupně
-3BM	Rozřezané plošiny na drobách v suché oblasti 3. vegetačního stupně
-3PO	Pahorkatiny na neutrálních vulkanitech v suché oblasti 3. vegetačního stupně
-3UQ	Výrazná údolí v pestrých metamorfitech v suché oblasti 3. vegetačního stupně
-3UM	Výrazná údolí v drobách v suché oblasti 3. vegetačního stupně
-2UM	Výrazná údolí v drobách suché oblasti 2. vegetačního stupně



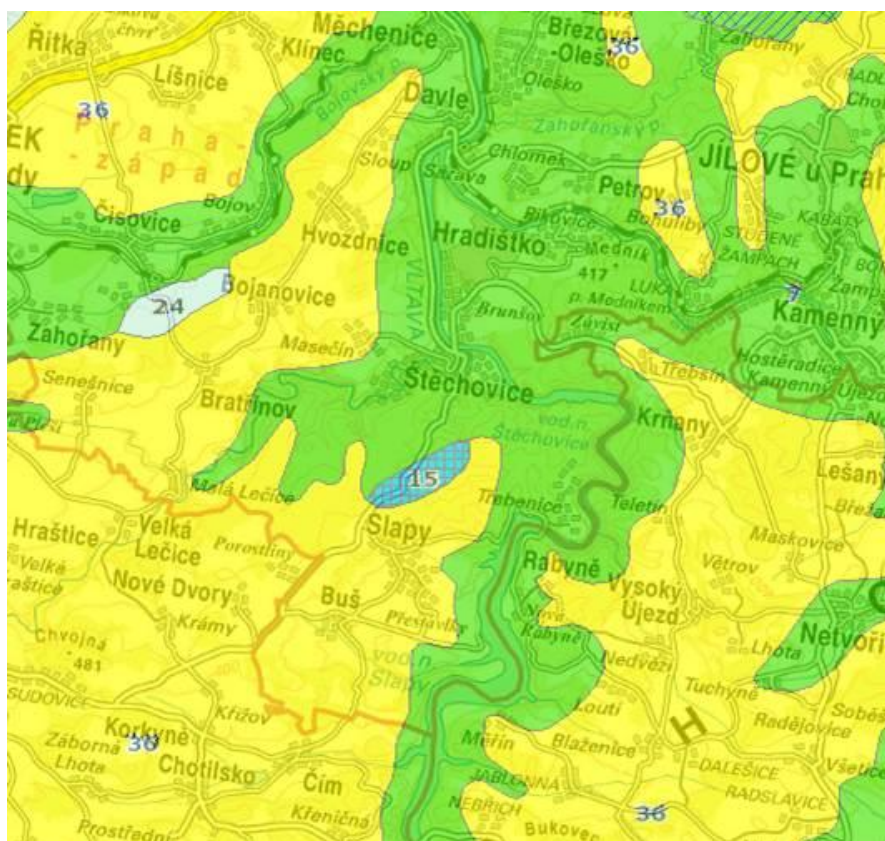
-3PM	Pahorkatiny na drobách v suché oblasti 3. vegetačního stupně
------	--

### Flóra zájmového území

(Pozn.: informace o známých výskytech zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů jsou uvedeny v kapitole věnované zvláště chráněným částem přírody).

Potenciální přirozenou vegetací, která by se v dané oblasti vyvinula od současného stavu bez dalších antropogenních zásahů, jsou v řešeném území převážně černýšové dubohabřiny (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*) a zčásti také bikové a/nebo jedlové doubravy (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*).

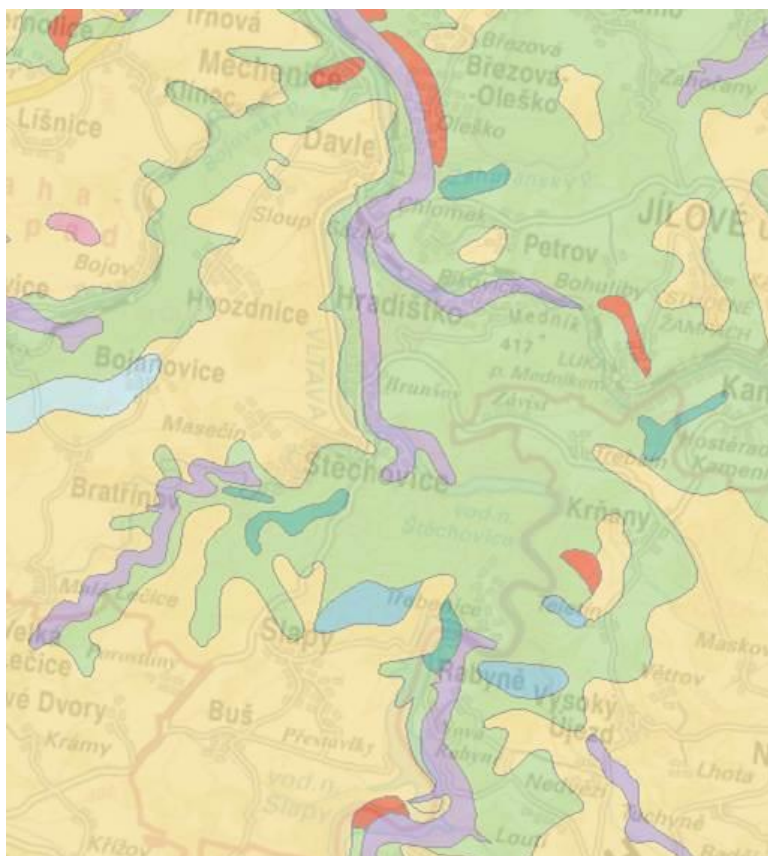
Obr. 7 Mapa potenciální přirozené vegetace řešeného území (zdroj: portál INSPIRE)



Legenda: zelená – černýšové dubohabřiny, žlutá – bikové a/nebo jedlové doubravy, modrá – lipová bučina s lípou srdčitou

Podle geobotanické rekonstrukční mapy, která zobrazuje vegetaci území předtím, než byla ovlivněna antropogenními zásahy, se v řešeném území vyskytovaly zejména dubohabrové háje a porosty acidofilních doubrav, údolní nivy byly osídleny porosty luhů a olšin, fragmentálně na vhodných místech (vyvýšené polohy, svahy zaříznutých údolí) suťové lesy nebo květnaté bučiny, příp. i šípákové doubravy.

Obr. 8 Geobotanická rekonstrukční mapa řešeného území (zdroj: www.nature.cz)



Legenda: světle zelená – dubohabrové háje, fialová – luhy a olšiny, žlutá – acidofilní doubravy, tmavě zelená – suťové lesy, světle modrá – květnaté bučiny, červená – šípákové doubravy a skalní lesostepi

Současná flóra území je pestrá. Územím prochází východní konec areálu některých západostoevropských druhů - zimostrázek nízký (*Polygaloides chamaebuxus*), bělozářka liliovitá (*Anthericum liliago*), lomikámen růžicovitý (*Saxifraga decipiens*). Další subatlantské druhy jsou charakteristické pro písčiny - paličkovec šedavý (*Corynephorus canescens*), ovsířík štíhlý (*Ventenata dubia*), ovsíček obecný (*Aira caryophyllea*), mrvka myší ocásek (*Vulpia myuros*) i pro vlhké louky - všivec mokřadní (*Pedicularis sylvatica*), pampeliška Nordstedtova (*Taraxacum nordstedtii*). Západním elementem je i hvozdík sivý (*Dianthus gratianopolitanus*), zasahuje sem řada teplomilných druhů submediteránních nebo kontinentálních - ostřice nízká (*Carex humilis*), kavyl Ivanův (*Stipa joannis*), oman srstnatý (*Inula hirta*), hvězdnice chlumní (*Aster amellus*), smil písečný (*Helichrysum arenarium*). Od východu sem zasahují ostřice chlupatá (*Carex pilosa*), chrastavec doubravní (*Knautia drymeia*). Mezi druhy vlhkých luk jsou vzácně přítomny hořepník luční (*Pneumonanthe vulgaris*) a upolín evropský (*Trollius altissimus*).

### Fauna zájmového území

Na území převažuje kulturní krajina s ochuzenou hercynskou faunou se západními vlivy (ježek západní). Kontrastním prvkem je zalesněné údolí Vltavy (sklovatka krátkonohá, sklenička průzračná), na jeho skalnatých výstupech se udržují nepatrné zbytky teplomilného elementu (ještěrka zelená), v tekoucích vodách jsou zbytkové populace raka kamenáče. Významné druhy: savci – ježek západní (*Erinaceus europaeus*); ptáci - lejsek malý (*Ficedula parva*), břehule říční (*Riparia riparia*); obojživelníci - skokan štíhlý (*Rana dalmatina*), kuňka žlutobřichá (*Bombina variegata*), mlok skvrnitý (*Salamandra salamandra*); plazi - ještěrka zelená (*Lacerta viridis*); měkkýši - žebernatěnka drobná (*Ruthenica filograna*), sklenička průzračná (*Vitrea diaphana*), vrásenka orlojovitá (*Discus perspectivus*), sklovatka krátkohohá (*Daudebardia bravipes*); štíři – štír kýlnatý (*Euscorpius carpathicus*); korýši – rak kamenáč (*Astacus torrentium*).



### C.3.5.5.5. OBECNÁ OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Z částí přírody a krajiny, které jsou obecně chráněné ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny, se v řešeném území nacházejí významné krajinné prvky ze zákona (VKP) a prvky ÚSES nadregionální a lokální úrovně. Obecně chráněna je také krajina (krajinný ráz).

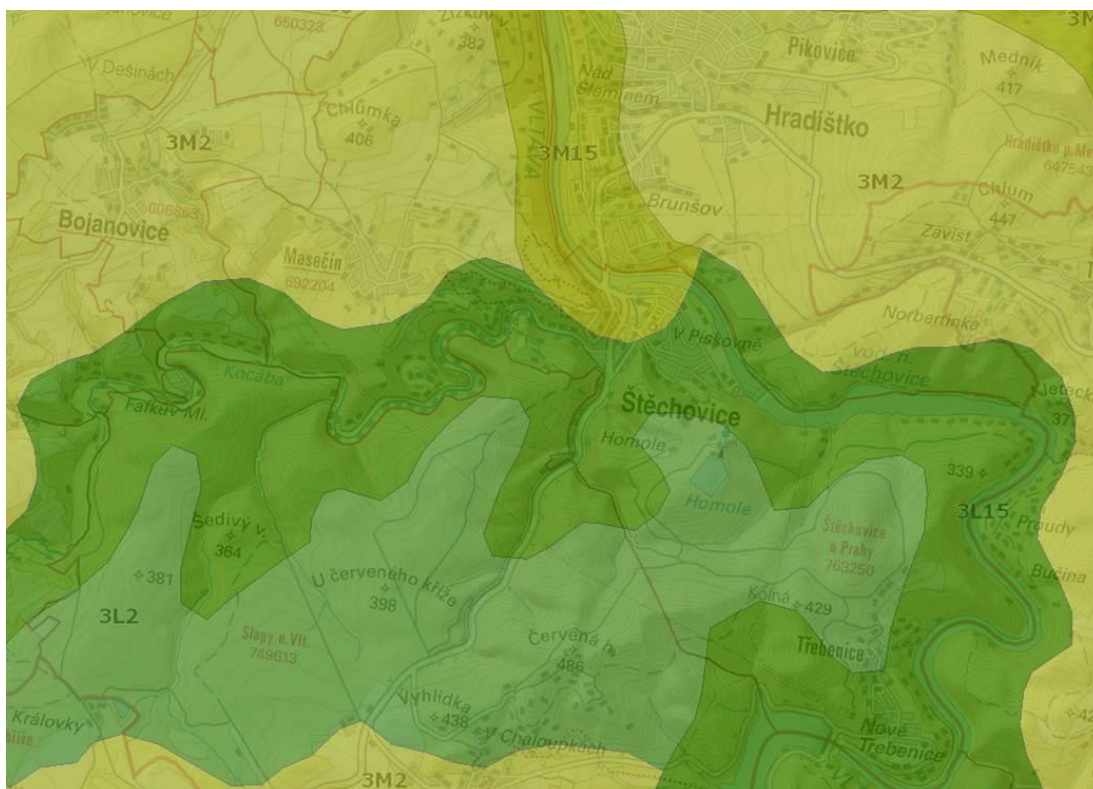
#### C.3.5.5.5.1. TYPOLOGIE KRAJINY

Typologické členění krajiny (Lów a kol. 2005) vychází z 8 základních charakteristik a na základě vazeb mezi některými z nich pak rozlišuje tři skupiny, tzv. rámcové typy krajiny podle reliéfu, osídlení a využívání.

Podle tohoto členění krajiny spadá území Štěchovic do **rámcových krajinných typů 3M2, 3L2, 3L15 a 3M15**:

- z hlediska osídlení jde o **typ krajiny 3-Vrcholně středověká sídelní krajina Hercynika** - 3. a většina 4. vegetačního stupně; sídelní typy vesnic – návesní a návesní ulicové vsi s pravou traťovou plužinou; typy domů – český roubený dům; oblast osídlena od 13. - 14. stol.
- z hlediska využití je severní části území mozaikou lesů a zemědělských půd - **typ krajiny M-Lesozemědělská krajina** - přechodový krajinný typ; lesní plochy na 10 – 70 % území; krajina s pohledově polootevřeným charakterem; jižní polovina území v oblasti Červené hory, Šedivého vrchu a Homole je výhradně zalesněná, tedy **typ krajiny L-Lesní krajiny** - antropogenně málo pozměněná krajina; lesy min. na 70 % území; pohledově uzavřený charakter
- z hlediska reliéfu jde v údolích Vltavy a Kocáby o **typ krajiny 15-Krajiny zaříznutých údolí** – tento typ krajiny se nachází na cca 4 % území ČR, nad těmito údolními je vyčleněn **typ krajiny 2-Krajiny členitých pahorkatin a vrchovin Hercynika** - nejrozšířenější typ krajiny podle reliéfu, zastoupený na cca 51 % území ČR

Obr. 9 Typy krajiny (zdroj: mapový portál INSPIRE)



### **C.3.5.5.2. KRAJINA A KRAJINNÝ RÁZ**

V souladu s obecnou typologií krajiny je v rámci charakteristiky krajiny v ZÚR Středočeského kraje severní víceméně zemědělská či zastavěná část území hodnocena jako krajina kulturní s průměrnou krajinářskou hodnotou, zatímco jižní zalesněná část (a to vč. zástavby Třebenic) je hodnocena jako krajina relativně přírodní s krajinářskou hodnotou zvýšenou. ZÚR řešené území člení na krajinné typy a k nim stanoví cílové charakteristiky krajiny, jejichž dosažení by mělo být při plánování rozvoje území sledováno. Většina území Štěchovic spadá podle tohoto členění mezi krajiny se zvýšenými kulturními a přírodními hodnotami, které však nejsou zvláště chráněny (dle ZÚR označení H17), příp. jsou chráněny „pouze“ v rámci vymezených přírodních parků. V těchto případech ZÚR uvádějí pouze obecnou zásadu pro plánování rozvoje území, a to zachovat dané kulturní a přírodní hodnoty. Zastavěná část Štěchovic je hodnocena jako krajina rekreační (dle ZÚR označení R04), přičemž tento typ krajiny se vyznačuje především vysokou koncentrací objektů rodinné nebo hromadné rekreace. ZÚR pro tento typ krajiny stanoví zásady pro další rozvoj území, které spočívají v zachování a rozvoji rekreačního potenciálu krajiny (omezení změn, které by jej mohly výrazně snížit) a snižování znečištění vod a ovzduší.

ZÚR, resp. podkladová studie ZÚR však nabízejí i podrobnější členění krajiny podle specifík dané oblasti či místa. Studie Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje (Vorel 2009) byla vypracována za účelem vyčlenění tzv. oblastí a míst krajinného rázu (resp. charakteristických krajinných prostorů) a stanovení zásad ochrany těchto částí krajiny nejen v ZÚR, ale i v navazujících stupních ÚPD.

Oblastí krajinného rázu (ObKR) se rozumí krajinný celek s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou, který se výrazně liší od jiného celku ve všech charakteristikách či v některé z nich a který zahrnuje více míst krajinného rázu; je vymezena hranicí, kterou může být vizuální horizont, přírodní nebo umělé prvky nebo jiné rozhraní měnicích se charakteristik. Jako místo krajinného rázu (MKR) se označuje část krajiny homogenní z hlediska přírodních, kulturních a historických charakteristik a výskytu estetických a přírodních hodnot, které odlišují místo krajinného rázu od jiných míst krajinného rázu; může se jednat o vizuálně vymezený krajinný prostor nebo o území vnímatelné díky své výrazné charakterové odlišnosti.

Řešené území je součástí vymezené oblasti krajinného rázu ObKR 38 - Střední Povltaví, místo krajinného rázu či charakteristický krajinný prostor zde vymezeny nejsou. Jak již název napovídá, je v tomto případě zásadní přírodní charakteristikou oblasti tok Vltavy (společně s tokem Sázavy a s přítoky obou řek, jako je i Kocába), procházející v hluboce zaříznutém údolí plochou vrchovinou rozčleněnou dále příčnými zlomy ve směru SZ-JV a s výraznými skalními hřbety a suky. Území se proto vyznačuje velkými výškovými rozdíly v rámci malých vzdáleností, i když tato terénní pestrost území se podstatně snížila se vznikem vodních děl na Vltavě. Charakteristické pro tuto oblast je také vysoké zalesnění (cca 40%) a výskyt biotopů výslunných strání - skalních stepí, zakrslých doubrav s teplomilnou biotou a suťových lesů. Klimaticky se jedná o převážně teplou a mírně suchou oblast, v hlubokých říčních údolích dochází k teplotní inverzi. V důsledku uvedených aspektů (pestré geologické podloží, členitý reliéf, teplotní inverze) se v území nachází velmi pestrá biota, vč. bioty teplomilné (výslunné svahy) a podhorské (dna zaříznutých říčních údolí). Kromě údolí Vltavy je v řešeném území výraznou přírodní dominantou regionálního významu vrch Červená hora (486 m n.m.). Hluboké údolí přirozeně meandrujícího toku Kocáby lze označit za přírodní dominantu nadmístního významu. Údolí Kocáby také v rámci řešeného území vytváří přírodní hranici vymezeného Přírodního parku Střed Čech, který formálně potvrzuje a má chránit uvedené přírodní hodnoty území.

První zmínky o osídlení území pocházejí z doby mladší doby kamenné, avšak trvalé osídlení území je doloženo z období vrcholného středověku, tj. z 13. – 14. století. V novodobé historii byly kulturní a historické charakteristiky oblasti poznamenány hned třemi zásadními událostmi. Ve 30. – 60. letech 20. století byla vybudována většina přehrad Vltavské kaskády a zaplavením mnoha obcí a zvýšením rekreačního potenciálu území došlo k významné změně v charakteru osídlení území, a to právě ve prospěch rekreačních chat, kempů, apartmánů apod. Za 2.

světové války byl v širším okolí Benešovska vymezen výcvikový prostor Waffen-SS (SS-Truppenübungsplatz Beneschau) a velká část zdejšího obyvatelstva byla vystěhována. K dalšímu ovlivnění kulturní a historické charakteristiky krajiny došlo v posledních desetiletích (po r. 1989) intenzivním plošným rozvojem individuálního bydlení.

Hlavními přírodními znaky či hodnotami oblasti jsou hluboká zaříznutá údolí Vltavy, Sázavy a jejich přítoků, vysoké skály v zákrutech řek, vysoká zalesněnost území, vodní hladiny vodních nádrží na Vltavě či zatopené peřejnaté úseky Vltavy (v řešeném území tzv. Svatojánské proudy). Z hlediska kulturní a historické charakteristiky jsou hlavními znaky či hodnotami vlastní stavby vodních děl na Vltavě a v důsledku nich přeměněná struktura osídlení (zaniklé obce, změněné dopravní a urbanistické vazby, rekreační charakter území). Na základě definování charakteristických znaků a hodnot krajinného rázu oblasti jsou v ZÚR stanoveny obecné zásady k jejich ochraně:

- ochrana přírodě blízkých partií svahů a zátok;
- omezení výstavby v údolí Vltavy a Sázavy a orientace na přestavbu a regeneraci doposud zastavěného území;
- respektování dochované typické urbanistické struktury obcí;
- zachování dimenze, měřítka a hmot tradiční architektury u nové výstavby;
- v rámci struktury obcí rozlišování území s historickým charakterem zástavby a území bez vazeb na ně, kde je třeba diferencovaně regulovat zástavbu;
- omezené možnosti umístování výškových staveb na exponovaných horizontech a hranách údolí Vltavy;
- zachování siluet a charakteru okrajů obcí s cennou architekturou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou architekturou.

### **Přírodní park Střed Čech**

Střed Čech byl stanoven r. 1990 na základě vyhlášky Okresního národního výboru Praha západ jako oblast klidu. Podle § 90 odst. 10 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů byly všechny oblasti klidu vyhlášeny jako přírodní parky.

Přírodní park zahrnuje rozsáhlé území vyhlášené k ochraně lesnatých partií na pravém břehu Vltavy, v Říčanské plošině, na dolním toku Sázavy a v Dobříšské pahorkatině na obou stranách kaňonu bývalých Svatojánských proudů a na pravém břehu Vltavy k jihu až po Měřín. Reliéf krajiny tvoří zvlněné plošiny, pahorkatiny, místy ploché nebo členité vrchoviny. Pro území jsou specifická výrazná údolí a svahy. Převládá zde lesoplní krajina doplněná krajinou urbanizovanou.

Přírodní park Střed Čech zasahuje celou oblast Třebenic až po zastavěné území Štěchovic, odkud probíhá hranice parku podél řeky Kocába směrem na západ s výběžkem, který zahrnuje zalesněnou rokli v Masečíně.

Krajina vltavského údolí u Třebenic a lesnaté výšiny představují značné převýšení nad hladinou Štěchovické nádrže (219,6 m) – Máj (448,4 m), Michnův vrch (429,1 m). Jedná se o volné měřítko krajiny, které díky převaze souvislých lesních porostů a sevřenosti údolí Vltavy lze považovat za měřítko harmonické. Estetická atraktivnost krajiny je dána především průhledy do hlubokého vltavského údolí a na hladinu přehradní nádrže Štěchovice.

Charakter přírodního parku může být narušen zastavitelnými a přestavbovými plochami pro bydlení Z101-BI – Z106-BI, Z116-BI, P11-BI a P12-BI v Třebenicích.

## Návrh opatření

Kromě prostorové regulace obecně pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití jsou navíc pro zastavitelné plochy, ležící na území PřP Střed Čech (oblast Třebenic) stanoveny následující podmínky:

- zachování vysokého podílu rozptýlené nelesní zeleně
- omezení možnosti výstavby v pohledově exponovaných místech krajiny a na vizuálních horizontech vymezujících prostor (hrany údolí Vltavy)
- respektování dochované struktury osídlení a urbanistické struktury vesnických sídel, vč. dochované cestní sítě
- omezení takových změn v krajině, které by vedly k zásahům do hlavních znaků a rysů přírodní charakteristiky (např. do vegetačního krytu v podobě odlesnění)
- chránit hlavní terénní horizonty a výrazné linie siluet lesnatých hřebenů včetně terénních dominant a hran údolí Vltavy před umístováním staveb, které by se mohly projevit v krajinných panoramatech

omezení možnosti rozšíření zastavěného území mimo kontakt se současně zastavěným územím

### C.3.5.5.3. VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

Významné krajinné prvky (VKP) jsou ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, jež utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Mezi VKP jsou ze zákona řazeny lesy, rašelinště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy, z nichž se na řešeném území vyskytují např. lesní plochy a porosty, vodní tok a slatiniště. Jiné části krajiny (zejm. mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy, cenné plochy porostů sídelních útvarů jako historických zahrad a parků) může jako VKP zaregistrovat příslušný orgány ochrany přírody.

V území se nacházejí biotopy, které jsou VKP ze zákona - lesy, vodní toky a údolní nivy, registrované VKP zde nejsou.

## Návrh

Zastavitelné plochy prakticky nezasahují do VKP ze zákona, kterými jsou v řešeném území zejména les (viz dále), vodní tok a údolní niva. Většina ploch s výskyty uvedených biotopů, které jsou ze zákona považovány za VKP, je zabezpečena v úrovni územního plánu ve stabilizovaných „plochách lesních“ (NL), „plochách vodních a vodohospodářských“ (W), „plochách přírodních v nezastavěném území“ (NP), „plochách zeleně přírodního charakteru v zastavěném území“ (ZP), případně i v „plochách smíšených nezastavěného území“ (NS), jejichž regulativy jsou k ochraně VKP vhodně nastaveny. V několika případech územní plán také vymezuje plochy změn v krajině s účelem posílení funkce VKP ze zákona, a to „plochy zeleně ochranné“ jako doprovodné zeleně podél stávajících komunikací.

Tab. 30 Navrhované plochy zeleně

Popis	Katastrální území
Plocha K01-ZO; doprovodná zeleň podél cesty - Hliníky	Masečín
Plocha K02-ZO; doprovodná zeleň podél silnice do Hvozdů	Masečín
Plocha K03-ZO; doprovodná zeleň podél cesty z Chrástky II do Hvozdů	Masečín
Plocha K04-ZO; doprovodná zeleň podél cesty z území Nad Horou do Hvozdů	Masečín
Plocha K05-ZO; doprovodná zeleň podél silnice na Bojanovice	Masečín
Plocha K06-ZO; doprovodná zeleň v území „U křížku“	Masečín
Plocha K07-ZO; doprovodná zeleň podél silnice u území „Chrátka II“	Masečín

Popis	Katastrální území
Plocha K08-ZO; doprovodná zeleň podél silnice mezi lok. „Chrátka I – Chrátka II“	Masečín
Plocha K09-ZO; doprovodná zeleň podél silnice u území „Chrátka I“	Masečín

Vodní toky a údolní nivy coby VKP ze zákona jsou v řešeném území zahrnuty také do sítě lokálního ÚSES, takže tyto různé, avšak ke společnému cíli (ekologická stabilita krajiny) vedoucí formy obecné územní ochrany, se zde vhodně doplňují.

#### **C.3.5.5.4. PAMÁTNÉ STROMY**

Jako památné stromy lze podle § 46 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vyhlásit mimořádně významné stromy, jejich skupiny a stromořadí. Pokud současně příslušný orgán ochrany přírody nevyhlásí ochranné pásmo památného stromu, vzniká automaticky ze zákona, a to v kruhu kolem stromu o poloměru desetinasobku průměru kmene měřeného ve výšce 130 cm nad zemí.

V řešeném území se nenacházejí žádné památné stromy.

V rámci návrhu ÚP jsou vymezeny tzv. hodnotné stromy, které je třeba chránit, příp. vyhodnotit jejich kvalitu zpracováním dendrologického posudku a zvážit jejich možné vyhlášení jako památný strom. Jako hodnotný strom stanovuje ÚP následující dřeviny:

Název	Druh	pozemek p.č.	katastrální území
Lípa Svobody	Lípa malolistá ( <i>Tilia cordata</i> Mill.)	679/1	Štěchovice
Dub u Villa Gineta	Dub letní ( <i>Quercus robur</i> L.)	460/3, 384/4	Masečín
Jírovice v Třebenicích	Jírovec maďal ( <i>Aesculus hippocastanum</i> L.) 2 ks	688/2	Štěchovice

#### **C.3.5.5.6. ZVLÁŠTNÍ ÚZEMNÍ OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY A NATURA 2000**

##### **C.3.5.5.6.1. ZVLÁŠTNÍ ÚZEMNÍ OCHRANA**

Území Štěchovic se přímo nedotýká žádné velkoplošné (národní park, chráněná krajinná oblast) ani maloplošné (národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní památka) zvláště chráněné území. Nejbližší řešenému území se nachází přírodní rezervace (PR) Kobylí draha, a to na pravém břehu Vltavy na svahu nad VN Štěchovice. Předměty ochrany PR Kobylí draha jsou přirozená společenstva vltavského kaňonu, a to zakrslé a suťové doubravy, suťové habřiny a fragmenty skalních stepí s výskytem řady ohrožených a chráněných druhů rostlin a živočichů. Ochranné pásmo PR Kobylí draha je vymezeno v návaznosti na vlastní chráněné území na tomtéž břehu Vltavy. Řešené území nezasahuje do PR Kobylí draha ani jejího ochranného pásma.

##### **C.3.5.5.6.2. NATURA 2000**

Řešené území není součástí vymezené ptačí oblasti, ani zde není vyhlášena evropsky významná lokalita.

##### **C.3.5.5.6.3. ZVLÁŠTNÍ DRUHOVÁ OCHRANA**

###### **Stav**

Seznamy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů v kategoriích kriticky ohrožené (KO), silně ohrožené (SO) a ohrožené (O) uvádí vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny.

V rámci zpracování ÚP Štěchovice byly shromážděny údaje o zaznamenaných výskytech zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů z Nálezové databáze ochrany přírody AOPK ČR (NDOP), terénní průzkum za tímto účelem nebyl prováděn.

Kromě hojného výskytu tisu červeného (*Taxus baccata*, druh SO) v rámci zástavby Štěchovic a zástavby místní části Hvozdy navazující na Hvozdnici jsou zde evidovány a z důvodu vhodných podmínek (existence potenciálně vhodných biotopů) lze předpokládat výskyty zvláště chráněných druhů zejména v následujících územích:

- skalnaté svahy Vltavy nad silnicí II/102 severně od Štěchovic, svahy nad levým břehem VN Štěchovice a skalnaté svahy nad Kocábou – výskyt zvláště chráněných druhů rostlin: tařice skalní (*Aurinia saxatilis*, druh O), lilie zlatohlavá (*Lilium martagon*, druh O), hvozdík sivý (*Dianthus gratinopolitanus*, druh SO), chrpa chlumní (*Centaurea triumfettii*, druh O), chudina zední (*Draba muralis*, druh SO) ad.
- břehy Vltavy a Kocáby – výskyt zvláště chráněných druhů obojživelníků a plazů: ještěrka zelená (*Lacerta viridis*, druh KO), užovka podplamatá (*Natrix tessellata*, druh KO), užovka hladká (*Coronella austriaca*, druh SO) ad.
- zástavba Štěchovic a obecně v území: netopýr vodní (*Myotis daubentonii*, druh SO), mlok skvrnitý (*Salamandra salamandra*, druh SO) a další obojživelníci, slavík obecný (*Luscinia megarhynchos*, druh O), ťuhák obecný (*Lanius collurio*, druh O) ad.

V řešeném území nejsou vymezeny lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem (jev č. 36 z ÚAP), tj. druhů, pro něž jsou schváleny nebo se zpracovávají záchranné programy.

### Návrh

Lokality výskytu zvláště chráněných druhů je nutno ochránit zejména prostřednictvím ochrany vhodných biotopů a jejich funkce, tzn. vymezením ploch vhodného funkčního využití a stanovením příslušných regulativů. Jelikož jde často o migrující živočichy, kteří navíc mají v různých obdobích různé biotopové nároky (zejm. druhy ptáků), je důležité zachování přírodních biotopů plošně v celém území. Vymezením vhodných funkčních ploch a stanovením vhodných regulativů lze vytvořit podmínky pro ochranu ZCHD, nikoli zajistit jejich ochranu, ta bude často záviset na způsobu hospodaření na daných územích.

Pro výskyt zvláště chráněných druhů ptáků v území je zásadní ponechání hnízdních možností a zdroje potravy. Podle druhů, zjištěných dle databáze AOPK, nebude mít ÚP významný vliv na tyto ZCHD.

V oblasti Třebenic, byl zaznamenán plošný výskyt několika ZCHD, a to konkrétně prasetníku kořenatého (*Hypochaeris radicata* L.), koniklece otevřeného (*Pulsatilla patens* (L.) Mill.) a plcha velkého (*Glis glis* L.). Lokálně pak byl pozorován mloka skvrnitého (*Salamandra salamandra* L.). Z tohoto důvodu je v návrhu ÚP realizace zastavitelných ploch Z101-BI – Z106-BI a Z116-BI podmíněna provedením aktuálního biologického průzkumu, který specifikuje případné podmínky pro výstavbu.

Ochrana lokalit ZCHD je často podpořena tím, že se kryjí s obecně chráněnými částmi krajiny, tj. VKP a ÚSES.

### **C.3.5.5.7. OSTATNÍ ÚZEMÍ VÝZNAMNÁ Z HLEDISKA OCHRANY PŘÍRODY**

#### **C.3.5.5.7.1. MIGRAČNĚ VÝZNAMNÁ ÚZEMÍ A DÁLKOVÉ MIGRAČNÍ KORIDORY**

##### Stav

Z hlediska zajištění prostupnosti krajiny pro volně žijící druhy velkých savců byla za spolupráce fy. EVERNIA s.r.o., Výzkumného ústavu Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, v.v.i. a Agentury ochrany přírody a krajiny ČR navržena soustava hierarchicky uspořádaných typů území, jejichž vymezení je podkladem pro územní plánování (jev č. 119 v rámci ÚAP). Nejvyšší jednotkou v této soustavě jsou migračně významná území, podrobnější je vymezení dálkových migračních koridorů a v konkrétních případech mohou být vymezovány migrační trasy.

Vrstva migračně významných území (MVÚ) byla vytvořena z dat o výskytech a migracích losa evropského, rysa ostrovida, vlka obecného, jelena lesního a medvěda hnědého (jejichž nároky

pokrývají rovněž potřeby ostatních živočichů do velikosti jelena na území ČR) a se zohledněním struktury krajiny s důrazem na přírodně zachovalá území s vyšší lesnatostí. Smyslem těchto koridorů je celková ochrana částí krajiny, zejm. lesních biotopů, které jsou významné z hlediska výskytu nebo (potenciální) migrace velkých savců, přitom většinou nejde o ostře ohraničené koridory a nelze je takto vnímat (základní měřítko je 1:100 000). Migračně významná území se obecně značně překrývají s územími, která požívají zákonnou ochranu (VKP, ÚSES, ZCHÚ, Natura 2000).

Dálkové migrační koridory (DMK) jsou opět navrženy pro modelovou skupinu velkých savců a představují liniové krajinné struktury o délce desítek kilometrů a průměrné šířce 500m (vymezena je však pouze osa koridoru) pro zajištění minimální průchodnosti krajiny pro tuto skupinu živočichů, resp. s velkou pravděpodobností využití těmito druhy při migraci. Přitom tam, kde jsou vedeny v rámci široce vymezeného migračně významného území, představuje trasa DMK prakticky pouze příklad možného vedení DMK a v dalším řešení lze navrhnout i jiné trasování (opačně je tomu v případě stísněných MVÚ). Smyslem vymezení DMK není vytvořit novou vrstvu chráněného území, ale poukázat na to, kde je třeba zajistit (zachovat) prostupnost krajiny existujícími prostředky ochrany přírody. DMK byly vymezeny nad mapami v měřítku 1:50 000. Přibližně z 90 % jsou DMK vedeny územími, která jsou současně chráněna ze zákona o ochraně přírody a krajiny.

Zalesněné území mezi Štěchovicemi a Třebenicemi je vymezeno jako migračně významné území. Dálkové migrační koridory zde vymezeny nejsou.

### **Návrh**

S výjimkou oblasti Třebenic jsou zastavitelné plochy navrženy mimo vymezené migračně významné území, které zahrnuje zalesněnou oblast na jižní polovině řešeného území, jejich vymezením tedy nedojde k ovlivnění biotopů vhodných pro migraci velkých savců.

### **C.3.5.5.7.2. ZELENÉ PÁSY**

Území Štěchovic spadá do tzv. zeleného prstence kolem Prahy (označení O8), který byl vymezen v rámci studie „Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně“ (U-24 s.r.o., 2009). Smyslem této studie bylo vymezit v dosahu Prahy a v návaznosti na plochy zeleně v rámci Prahy plochy veřejně přístupné zeleně (pro zachování a rozvoj lesních porostů, zachování prostupnosti krajiny a umožnění krátkodobé rekreace obyvatel Prahy).

ÚP Štěchovice nenarušuje důvody zahrnutí oblasti do zeleného prstence, tj. možnost rekreačního využití území, významně nezasahuje do prostupnosti krajiny a turistických tras ani nesnižuje atraktivitu území pro obyvatele a rekreanty

### **C.3.5.5.8. PŮDNÍ A LESNÍ FOND, EROZE**

#### **C.3.5.5.8.1. PEDOLOGIE**

##### **Stav**

V závislosti na geologických, geomorfologických, hydrologických a klimatických podmínkách se v řešeném území vyvinuly zejména půdy typů kambizem, glej a fluvizem. Podle Taxonomického klasifikačního systému půd ČR se v řešeném území nacházejí převážně tyto subtypy kambizemí: KAm-kambizem modální, KAd-kambizem dystrická, KAa'-kambizem mesobazická, KAy-kambizem psefitická, na svazích rankry (RNm-ranker modální) a v údolních polohách pak půdy značně zásobené vodou a ovlivněné vodním režimem toků (GLm-glej modální a FLg-fluvizem glejová).

Kambizemě (KA) – kambizemě se vyskytují typicky v územích s členitým reliéfem (pahorkatiny, vrchoviny, hornatiny), vyznačují se kambickým hnědým metamorfovaným B-horizontem a velmi různorodou úživností, zrnitostí, mocností a chemickými i fyzikálními vlastnostmi nadložního humusu.

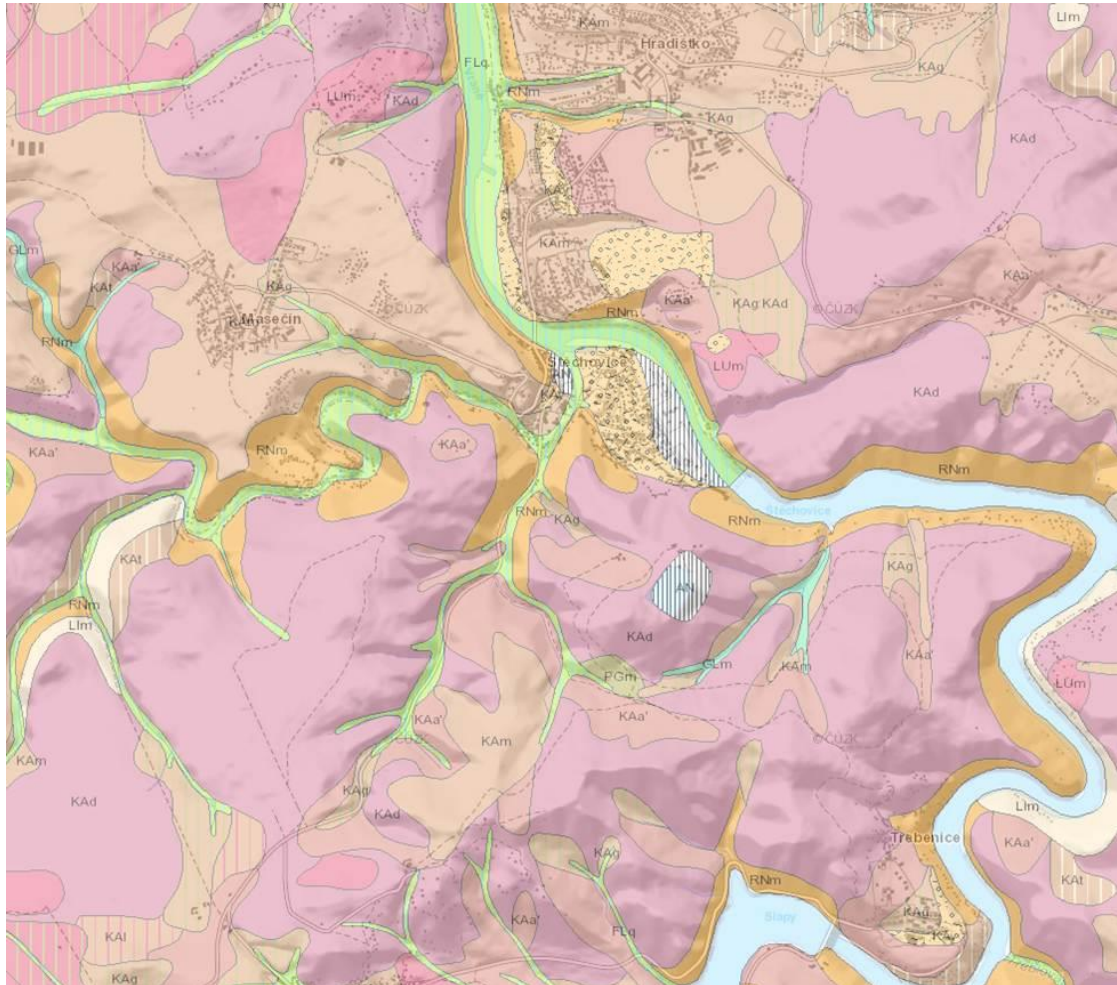


**Rankry (RN)** – půdy vyvinuté ze skeletovitých rozpadů hornin či ze skeletovitých bazálních souvrství silikátových hornin s více než 50% skeletovitostí. Tyto půdy se vyskytují rozptýleně po celém území pahorkatin a hornatin.

**Gleje (GL)** – z půdotvorných procesů převládá u těchto půd působení mělké podzemní vody (v hloubce 0,4 – 0,8 m pod povrchem), v důsledku čehož dochází v půdě k redukčním pochodům a případně k rašelinění humusu, tyto půdy se vyskytují zejména v terénních depresích a v nivách toků.

**Fluvizemě (FL)** – půdy vzniklé v důsledku usazování nivních sedimentů, často pod vlivem záplav (kolísání hladiny podzemní vody), často úrodné zemědělsky obdělávané půdy.

**Obr. 10 Typy půd podle TKSP (zdroj: ČGS)**



Legenda: odstíny fialové – kambizemě, oranžová - rankery, zelená – gleje a fluvizemě

#### Bilance půdy

Na území Štěchovic převládá lesní půda (z celkové výměry cca 60 %), čímž je toto území velmi nadprůměrně lesnaté jak v rámci Středočeského kraje (zastoupení lesů cca 28 %), tak v rámci ČR (cca 34 %). Ze zemědělské půdy, která zabírá cca 23 % území, připadá přibližně stejná výměra na trvalé travní porosty i na ornou půdu (málo přes 9 %). Poměr kategorií zemědělských půd orná půda – trvalé travní porosty odráží formální stav podle druhů využití pozemků evidovaných v Katastru nemovitostí, což zpravidla neodráží skutečnou podobu pozemků, resp. způsob hospodaření na nich (dlouhodobý posun od zemědělství vyznačujícího se intenzivním obděláváním půdy k extenzivnímu hospodaření – louky, pastviny, úhor; viz Informační systém statistiky a reportingu provozovaný CENIA).



**Obr. 11 Struktura druhů pozemků (zdroj: ČSÚ 2011, upraveno AF-CITYPLAN)**

Způsob využití	Plocha [ha]	Podíl [%] z cel. výměry (ze ZPF)
Zemědělská půda (ZPF)	Orná půda	134
	Chmelnice	0
	Vinice	0
	Zahrady	62
	Ovocné sady	2
	Trvalé travní porosty	130
	Celkem	328
Lesní půda	859	60,1
Vodní plochy	101	7,0
Zastavěné plochy	25	1,7
Ostatní plochy	118	8,3
Celková výměra	1430	100

### **C.3.5.5.8.2. ZEMĚĎELSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)**

#### **Stav**

Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, mezi něž patří orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, zahrady a trvalé travní porosty, a pozemky dočasně neobdělávané. Dále do zemědělského půdního fondu patří rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby (např. polní cesty, pozemky se zařízením pro zavlažování, závlahové vodní nádrže, apod.).

Z hlediska územního plánování a případných záborů zemědělské půdy má zásadní význam rozdělení půd do tříd ochrany ZPF, které vychází z kódu BPEJ a dáno legislativně (vyhl. č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany):

I. třída ochrany ZPF – bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možné odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny (segmenty ÚSES), případně pro liniové stavby zásadního významu.

II. třída ochrany ZPF – půdy, které mají v jednotlivých klimatických regionech nadprůměrné produkční schopnosti, z hlediska ochrany ZPF se jedná o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a využitelné pro výstavbu.

III. třída ochrany ZPF – půdy, které mají v jednotlivých klimatických regionech průměrnou produkční schopnost a střední stupeň ochrany a lze je v územních plánech využívat pro případnou výstavbu nebo jiné nezemědělské využití.

IV. třída ochrany ZPF – půdy v jednotlivých klimatických regionech s podprůměrnou produkční schopností a s omezenou ochranou, jsou využitelné pro výstavbu i jiné nezemědělské využití.

V. třída ochrany ZPF – půdy v jednotlivých klimatických regionech s velmi nízkou produkční schopností, např. mělké, velmi svažité, hydromorfní, silně skeletovité nebo půdy silně ohrožené erozí. Jedná se o půdy pro zemědělství většinou postradatelné, využitelné pro výstavbu i jiné nezemědělské využití.

V řešeném území jsou vysoce bonitní půdy I. tř. ochrany ZPF zastoupeny na výměře cca 41,135 ha, zastoupení půd II. tř. ochrany je cca 117,660 ha, na zbytku zemědělských ploch z celkových 950 ha jsou zastoupeny méně bonitní půdy III. – V. tř. ochrany ZPF.

## Návrh

Zemědělské půdy na území městyse Štěchovice jsou intenzivně využívány pro pěstování plodin. Zastavitelné plochy ÚP Štěchovice vyžadují celkem 39,004 ha záborů ZPF, z toho se dotýká 11,495 ha půd II. třídy ochrany. Blíže viz kapitola Vyhodnocení záborů ZPF.

## EROZE A EROZNÍ OHROŽENOST ÚZEMÍ

### Stav

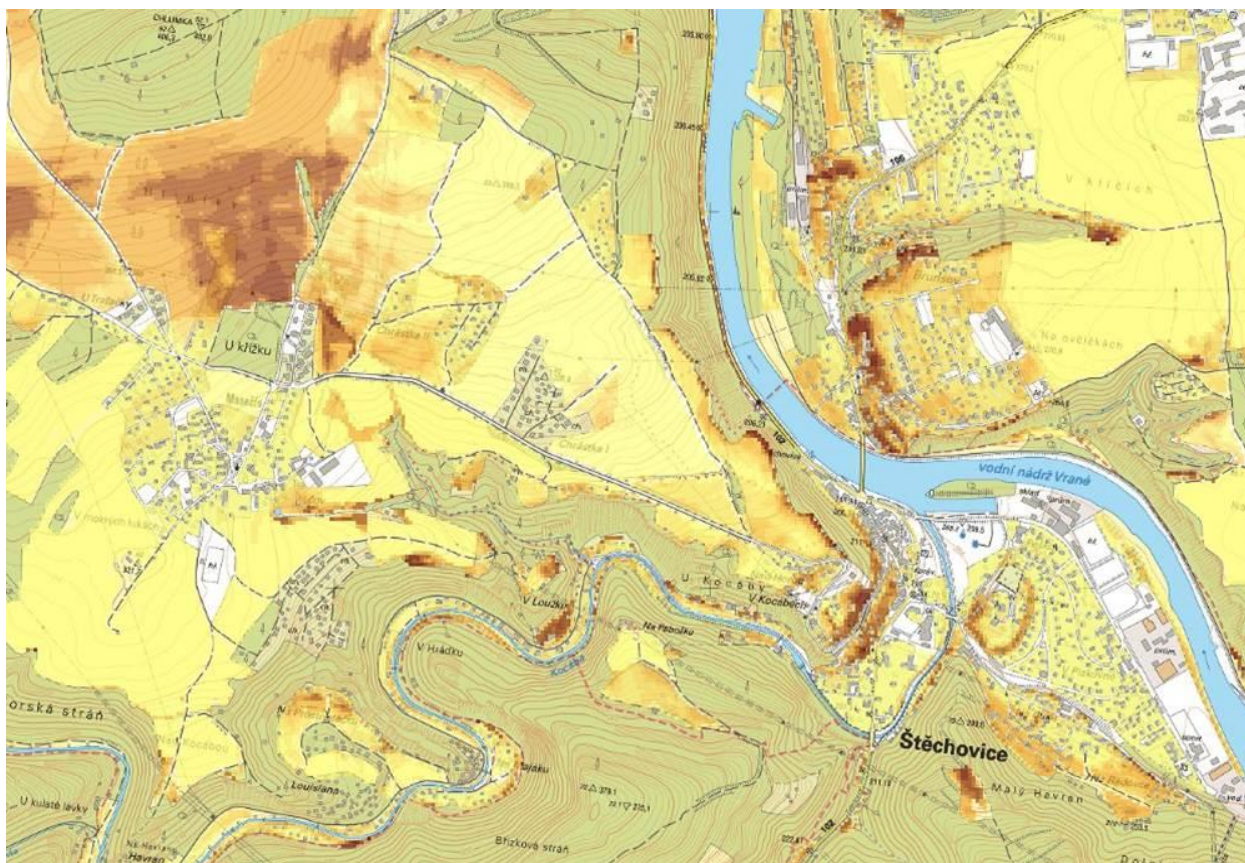
Erozní ohroženost území je posuzována ze dvou hlavních hledisek – vodní a větrné ohroženosti území erozí, přičemž obojí záleží na reliéfu, klimatu, typu půd, jejich vegetačním krytu a způsobu hospodaření.

Potenciální ohrožení katastrů vodní erozí je stanoveno na základě faktoru erodovatelnosti půdy a sklonitosti území. Náchylnost půd k erozi (erodovatelnost) závisí na struktuře a textuře ornice, obsahu organické hmoty a propustnosti půdního profilu. Hodnoty potenciální ohroženosti jsou vypočteny za předpokladu použití konstantní průměrné hodnoty faktoru erozní účinnosti dešťů  $R=20$  pro území ČR, hodnoty faktoru ochranného vlivu vegetace  $C$  v rozmezí  $0,2 - 0,3$  (průměrná struktura pěstovaných plodin na orné půdě bez protierozních opatření, tedy při  $P = 1$ ) a za předpokladu zcela hypotetické průměrné délky pozemků po spádnicí  $60 - 150$  m a odpovídající hodnotě faktoru délky svahu  $L = 1,66 - 2,61$ . Tento postup nelze aplikovat na jednotlivé pozemky, nejmenší jednotkou mapového vyjádření je katastrální území. Půdy v k.ú. Masečín byly tímto postupem vyhodnoceny jako půdy mírně ohrožené, zatímco půdy v k.ú. Štěchovice u Prahy jako silně ohrožené.

Přesnější představu o podmínkách v území z hlediska vodní eroze zemědělské půdy podává hodnota dlouhodobého průměrného smyvu půdy ( $G$ ) v t/ha/rok. Výpočet vychází z tzv. Univerzální rovnice USLE (Wischmeier, Smith 1978):

$$G = R \times K \times L \times S \times C \times P$$

a zohledňuje zásadní aspekty, které ovlivňují míru vodní eroze – charakter srážek a povrchového odtoku ( $R$  – erozní účinnost přívalového deště), půdní poměry ( $K$  – erodovatelnost půdy), morfologii terénu ( $L$  – délka svahu,  $S$  – sklon svahu), vegetaci ( $C$  – ochranný vliv vegetace) a způsob hospodaření na pozemcích ( $P$  – účinnost protierozních opatření). Hodnota ochranného vlivu vegetace ( $C$ ) byla v tomto případě stanovena podle klimatických regionů v území. Přesnost mapového výstupu je 10 m, nicméně při interpretaci výsledků je třeba zohlednit fakt, že právě hodnota ochranného vlivu vegetace není stanovena pro konkrétní pozemek a osevňovací postup.

**Obr. 12 Dlouhodobý průměrný smyv půdy (G) – Štěchovice, Masečín (zdroj: SOWAC GIS)**

Nejvyšší hodnoty dlouhodobého průměrného smyvu půdy je třeba očekávat v Masečíně v oblasti Hliníky, v nejnižších polohách svahů nad Štěchovicemi a v údolí Kocáby (místa až 30 t/ha/rok a více), i když velká část území není vodní erozí významně ohrožena ( $G=1$  t/ha/rok a méně).

V oblasti Třebenic je riziko vodní eroze vyšší, resp. ze zdejší zemědělské půdy je větší procento vyhodnoceno jako náchylné k vodní erozi, kdy dosahuje faktor smyvu půdy G často hodnot mezi 4 až 30 t/ha/rok.

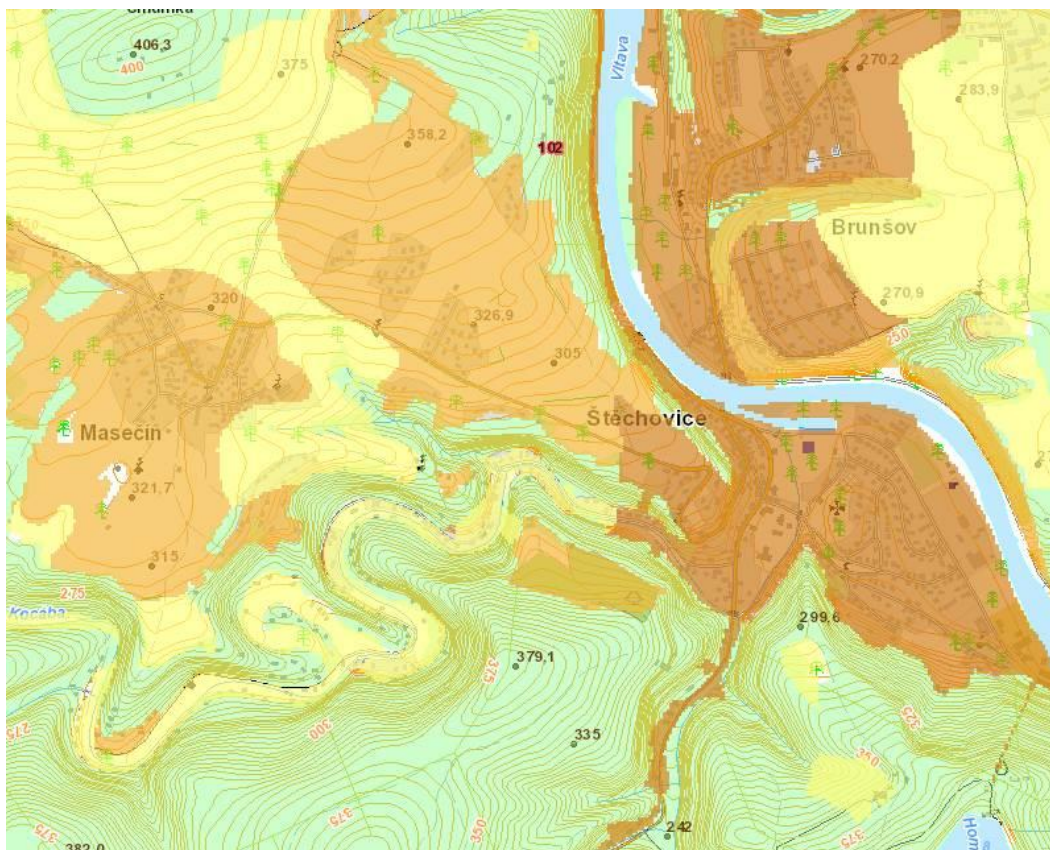
Stanovení potenciálního ohrožení půdy větrnou erozí vychází z pedologické databáze BPEJ. Z charakteristik BPEJ jsou využity ty, které přímo ovlivňují větrnou erozi - klimatický region a hlavní půdní jednotka, na základě nich je stanovena potenciální ohroženost půd větrnou erozí. Klimatický region je charakterizován sumou denních teplot nad 10°C, průměrnou vláhovou jistotou za vegetační období, pravděpodobností výskytu suchých vegetačních období, průměrnými ročními teplotami a ročním úhrnem srážek. Hlavní půdní jednotka je charakterizována zejména genetickým půdním typem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu. Potenciální ohrožení půdy větrnou erozí je stanoveno pro klimatické regiony 0 - 4. Území zasahující do klimatických regionů 5 – 9 jsou posuzována jako nenáchylná k větrné erozi.



Obr. 13 Dlouhodobý průměrný smyv půdy (G) – Třeбенice (zdroj: SOWAC GIS)



Obr. 14 Potenciální ohroženost ZPF – Štěchovic, Masečín (zdroj: SOWAC GIS)



Velké procento zemědělských půd na území vlastních Štěchovic a Masečína je hodnoceno jako půdy ohrožené či mírně ohrožené větrnou erozí. Nicméně převážná část těchto pozemků je v druhu využití trvalé travní porosty nebo jde o zastavěné a zpevněné plochy, při tomto využití je riziko větrné eroze minimální. Půdy v oblasti Třebenic jsou hodnoceny jako půdy bez ohrožení větrnou erozí.

### **Návrh**

Na úrovni územního plánu je ochrana erozí ohrožených půd řešena podporou vzniku rozptýlené krajinné zeleně (např. v rámci prvků ÚSES a doprovodné zeleně podél komunikací).

Na území městyse Štěchovice hraje velkou úlohu morfologie terénu a sklonitost svahů (např. prudké svahy vltavského údolí). Zásadní vliv na eliminaci účinků vodní eroze má stav vegetačního krytu území, zde ve velké míře v nezastavěném území plochy lesní (NL). Plochy lesní (NL) územní plán v převážné míře stabilizuje. Na části zemědělských ploch vymezuje územní plán zastavitelné plochy - plochy bydlení v rodinných domech (BI). Tím se zvyšuje podíl zpevněných ploch a s tím také povrchový odtok dešťových vod a riziko vodní eroze. Je proto nezbytné v rámci těchto (ale i obecně) zastavitelných a přestavbových ploch vytvářet podmínky pro zasakování dešťových vod na pozemcích, kde dochází k jejich vzniku.

Územní plán nestanovuje žádná přímá protierozní opatření.

### **C.3.5.5.8.3. INVESTICE DO PŮDY ZA ÚČELEM ZVÝŠENÍ JEJÍ ÚRODNOSTI**

Investice do půd za účelem zlepšení půdní úrodnosti jsou v řešeném území evidovány, meliorace byly provedeny v letech 1960 - 1985 (ÚAP ORP Černošice, 2012).

Meliorovaná území nejsou návrhem ÚP Štěchovice dotčena.

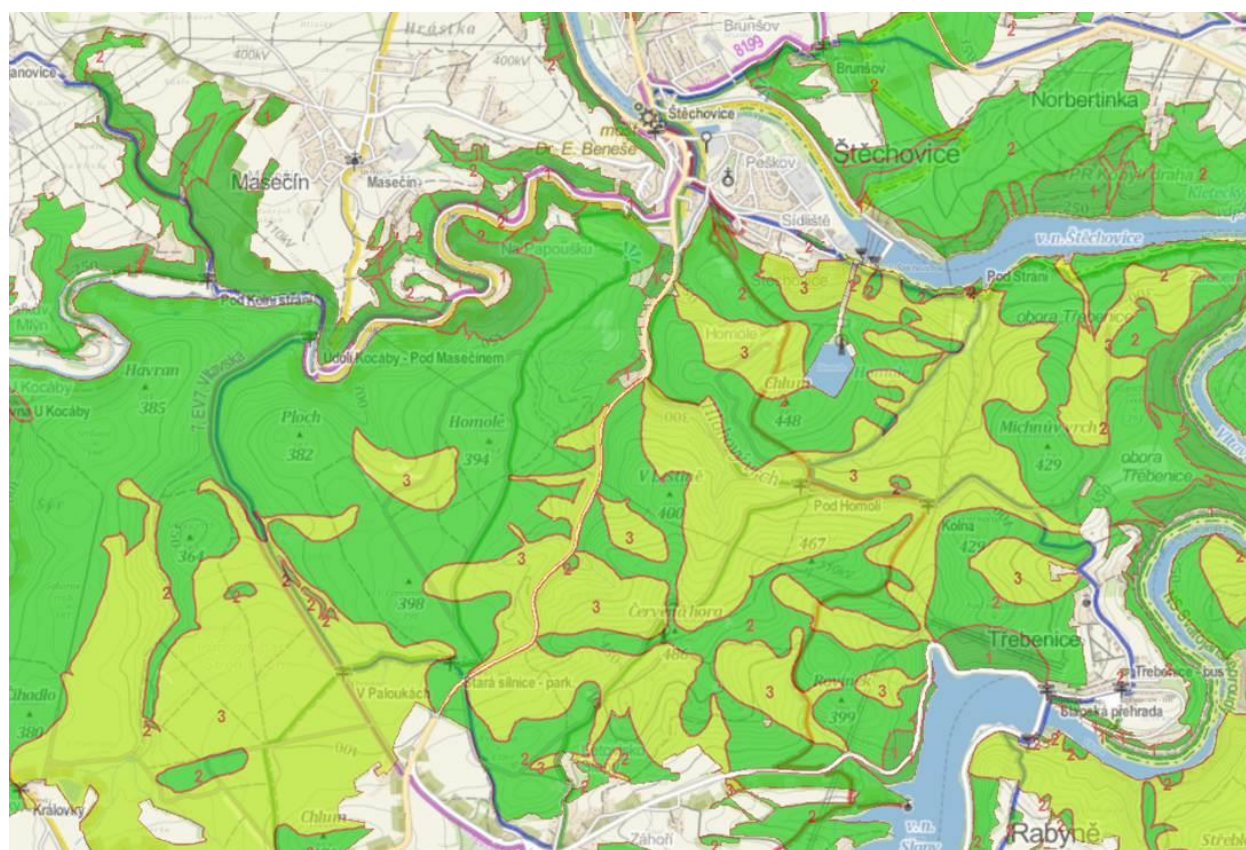
### **C.3.5.5.8.4. LESY – POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)**

#### **Stav**

Řešené území spadá do vymezené přírodní lesní oblasti (PLO) 10 – Středočeská pahorkatina. Jedná se o plošně nejrozsáhlejší přírodní lesní oblast na území Středočeského kraje. Většina území spadá z hlediska klimatických podmínek do 2. lesního vegetačního stupně (LVS buko-dubový) a 3. LVS (dubo-bukového), na dnech hlubokých říčních údolích pak až do 1. LVS (dubového).



Obr. 15 Lesní vegetační stupně v řešeném území (zdroj: ÚHUL)



#### Lesní vegetační stupeň

- 1 - Dubový
- 2 - Bukodubový
- 3 - Dubobukový
- 4 - Bukový
- 5 - Jedlobukový
- 6 - Smrkobukový
- 7 - Bukosmrkový
- 8 - Smrkový
- 9 - Klečový

Lesní porostní půda zabírá cca 60 % řešeného území, což je vysoce nadprůměrná hodnota v rámci kraje i celé ČR. Lesy však často mají pozměněnou druhovou skladbu ve prospěch smrku, borovice, modřínu ad. (uvádí se až 85% podíl jehličnanů oproti zastoupení kolem 12% v původních porostech oblasti, viz Koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje v letech 2006-2016). Smíšené lesní porosty s původními dřevinami této oblasti se často vyskytují na poměrně extrémních stanovištích, jako jsou skalnaté svahy a výslunné stráně nad hlubokými říčními údolními. Místa jsou v rámci lesních porostů poměrně hustě umístěny rekreační objekty (zde území Hvozdy) a dochází tak ke střetu dvou protichůdných zájmů – na jedné straně zájmu vlastníka pozemku na jeho využívání pro bydlení či rekreaci, na straně druhé zájmu ochrany lesa a jeho produkčních i mimoprodukčních funkcí, který hájí na základě lesního zákona orgán státní správy lesů.

V území převažují lesy kategorie hospodářské (cca 468 ha), jejichž hlavní funkce je produkční, nicméně jsou zde významně zastoupeny i ostatní dvě kategorie lesů podporující mimoprodukční funkce lesa (půdoochranné, retenční, rekreační ad.) – lesy zvláštního určení (cca 230 ha; to jsou lesy s převažujícím veřejným zájmem na zlepšení a ochraně životního prostředí nebo zajišťující jiné veřejné zájmy, které převažují nad zájmem zajištění produkce dřevní hmoty) a lesy ochranné (cca 198 ha; lesy na nepříznivých stanovištích – prudké svahy a

skály, nestabilizované písky apod.), které se zde nacházejí na strmých svazích nad Vltavou a Kocábou.

### Návrh

Plochy lesa jsou prakticky zachovány a v úrovni územního plánu stabilizovány (NL), výjimkou je území Hvozdy, kde byla v minulosti povolena výstavba rekreačních objektů a objektů pro bydlení na lesních pozemcích. ÚP tento stav uvádí do souladu a zastavěné plochy převádí do ploch zastavitelných s funkčním využitím BX a RX, důsledkem toho jsou zábory PUPFL. Zábory PUPFL si vynucuje i odpovídající dopravní obslužnost Hvozdů, kde ÚP uvažuje s úpravou šířkových parametrů stávajících komunikací. Celkové zábory PUPFL činí 21,3 ha.

Mnohé z zastavitelných a přestavbových ploch jsou vymezeny v ochranném pásmu lesa, které je ze zákona 50 m od okraje lesa.

**Tab. 31 Zastavitelné plochy a plochy přestavby zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa**

Index plochy	Využití	Kat. území
P01-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Masečín
P02-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Masečín
P03-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Masečín
P12-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Štěchovice u Prahy
P13-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Štěchovice u Prahy
P14-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Štěchovice u Prahy
Z100-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Štěchovice u Prahy
Z101-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Štěchovice u Prahy
Z102-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Štěchovice u Prahy
Z103-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Štěchovice u Prahy
Z105-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Štěchovice u Prahy
Z106-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Štěchovice u Prahy
Z121-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Štěchovice u Prahy
Z70-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Masečín
Z84-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Masečín
Z94-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Masečín
Z95-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Masečín
Z96-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Masečín
Z97-BI	plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	Štěchovice u Prahy
Z02-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z11-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z16-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z19-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z23-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z33-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z46-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z48-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z53-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z55-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z57-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z72-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z81-BX	plochy bydlení - se specifickým využitím [BX]	Masečín
Z71-OS	plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení [OS]	Masečín
P15-OV	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura [OV]	Štěchovice u Prahy
Z03-OX	plochy občanského vybavení - se specifickým využitím [OX]	Masečín
Z04-OX	plochy občanského vybavení - se specifickým využitím [OX]	Masečín
Z05-OX	plochy občanského vybavení - se specifickým využitím [OX]	Masečín





Index plochy	Využití	Kat. území
Z65-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z66-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z67-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z68-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z69-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z73-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z74-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z75-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z76-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z77-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z78-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z79-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z80-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z82-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín
Z83-RX	plochy rekreace - se specifickým využitím [RX]	Masečín

### **C.3.5.6. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Územním plánem Štěchovice jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec ploch uvedených v §§ 4 - 19 této vyhlášky jsou vymezeny samostatné plochy zeleně, což umožňuje § 3, odst. (4). Plochy zeleně jsou dále členěny na "plochy zeleně - přírodního charakteru" (ZP), "plochy zeleně - soukromá a vyhrazená" (ZS), "plochy zeleně - ochranná a izolační" (ZO) a "plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní" (NSo). Jsou vymezeny tam, kde je vhodné tyto plochy stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou. Jsou součástí systému sídelní zeleně.

Dále jsou nad rámec ploch uvedených v §§ 4 - 19 této vyhlášky vymezeny samostatné „plochy dopravní infrastruktury – účelové, polní a lesní cesty“ (DU). Jsou vymezeny tam, kde je z důvodů průchodnosti území vhodné stabilizovat nebo nově umístit cestní síť, kterou není možné zařadit do „ploch dopravní infrastruktury – silničních“ (DS).

Nad rámec ploch uvedených v §§ 4 - 19 vyhlášky 501/2006 Sb. jsou ještě vymezeny samostatné "plochy bydlení v rodinných domech – se specifickým využitím", "plochy rekreace – se specifickým využitím" a "plochy občanského vybavení – se specifickým využitím". Důvodem vymezení těchto ploch je potřeba specifikace odlišného způsobu využití, než u zastavitelných ploch bydlení, rekreace a občanského vybavení – jedná se o oplocené lesní pozemky s existujícími stavbami bydlení, rekreace a občanského vybavení, na kterých bude zohledněn skutečný způsob využití bez možnosti nové výstavby, přičemž je kladen důraz na ochranu vzrostlé zeleně.

Centrální část Štěchovic je vymezena jako „plochy smíšené obytné – městské“, umožňující širokou škálu využití od bydlení, přes vybavenost až po drobnou výrobu: Tato flexibilita využití území, v němž se dá očekávat určitý „pohyb“ funkcí v reakci na aktuální potřeby sídla, zabrání nutnosti změn územního plánu.

Při umísťování podmíněně přípustného využití je u některých ploch nutné dokladovat, že nebude snížena kvalita prostředí nebo případně pohoda bydlení. Přesnější specifikaci těchto pojmů lze najít v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 - 116 (č. 850/2006 Sb. NSS), kde se mimo jiné uvádí, že „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům“.

Uvedená kritéria (jako hladina hluku, emise prachu a pachů a podobně) tedy není možné brát zcela absolutně, nýbrž tak, že je nelze zhoršit nad míru přiměřenou poměrům.

Do podmínek prostorového uspořádání je zahrnut maximální výška zastavění, zabraňující rušivému působení staveb v panoramatu sídla a ve veřejném prostranství, dále pak maximální procento zastavění a minimální procento ozelení v zájmu dosažení vhodné hustoty zástavby a podílu zeleně v ní.

### **C.3.5.7. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

Do ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění dle §170 stavebního zákona jsou zahrnuty:

#### **Plochy a koridory dopravní infrastruktury (VD 01 – VD 11)**

- Úprava šířkových parametrů silnice III. třídy – odstranění překážek v propustnosti na hlavní přístupové komunikaci, zajištění dopravní obsluhy území, a to včetně hromadné dopravy
- Úprava šířkových parametrů místních komunikací – odstranění překážek v propustnosti na místních komunikacích
- Změna účelových komunikací na místní komunikace – rodinné domy v území Hvozdy jsou dosud dopravně obslouženy účelovými komunikacemi
- Návrh místních komunikací – zpřístupnění navržených zastavitelných ploch
- Rozšíření parkoviště – navýšení kapacity odstavných ploch v blízkosti centra území v souladu s požadavkem zadání
- Úprava trasování komunikace a účelové komunikace podle Kocáby

#### **Plochy a koridory technické infrastruktury (VT10)**

- intenzifikace ČOV Třebenice

#### **Plochy pro veřejně prospěšná opatření - opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi (VK 01)**

- Štěchovice – protipovodňová ochrana, ze ZÚR Středočeského kraje – tato plocha je vymezena dle nadřazené územně plánovací dokumentace. S ohledem na to, že je situována uvnitř záplavového území, konzultoval zpracovatel tuto problematiku s pracovníky Povodí Vltavy a po dohodě je plocha vymezena beze změny.

#### **Plochy pro veřejně prospěšná opatření – opatření ke zvyšování retenčních schopností území (VR 01 – VR 07)**

- Doprovodná zeleň podél cesty – tato zeleň bude kromě funkce stromořadí podél komunikací sloužit také ke zvýšení retenčních schopností území

#### **Plochy veřejně prospěšných opatření k založení prvků ÚSES (VU 01 – VU 05)**

- Prvky ÚSES navržené k založení nebo doplnění, opatření jsou vymezena pro nadregionální a lokální prvky

### **C.3.5.8. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍCH REZERV**

Návrh územního plánu Štěchovice vymezil 1 územní rezervu pro občanské vybavení a 4 územní rezervy pro bydlení v rodinných domech, všechny v místní části Masečín.

Všechny tyto územní rezervy byly vymezeny na plochách, které byly v dosud platném ÚPSÚ Štěchovice vymezeny jako plochy zastavitelné. Vzhledem ke značnému přebytku zastavitelných ploch stanovil územní plán jednak pořadí změn v území a plochy, které nenavazují na zastavěné území historického jádra sídla Masečín pak byly na základě domluvy s vedením městyse vymezeny jako územní rezervy.

### **C.3.5.9. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

ÚP Štěchovice vymezil 4 plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Tyto studie budou zpracovány za podmínek pro pořízení, které jsou stanoveny ve výrokové části do 4 let od vydání územního plánu.

Jedná se ve všech případech o plochy bydlení, doplněných ještě o plochy zeleně - ochranné a izolační, plochy veřejných prostranství, plochy zeleně – přírodního charakteru a plochy smíšené nezastavěného území – ochranné a protierozní. Tyto plochy mohou být využity až po vyřešení specifických problémů, které jejich možné využití provází. Tyto problémy jsou pojmenovány v podmínkách pro změny využití jednotlivých ploch a koridorů ve výrokové části.

### **C.3.5.10. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Do ploch se stanovením pořadí změn v území byly v 2. etapě zařazeny plochy Z70-BI, Z84-BI, Z85-BI, Z90-BI, Z92-BI, Z94-BI, Z96-BI, P01-BI, P02-BI, P03-BI, které jsou situovány v okrajové poloze místní části Masečín. Podmínkou jejich využití je realizace plochy Z110-DS „Stavební úpravy silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečína“ a plochy Z112-DS „Stavební úpravy místní komunikace z Masečína směrem k Hvozdnici“ a současně zastavění ploch v 1. etapě pořadí změn blíže k centru Masečína. V případě ploch Z93-BI a Z94-BI ještě realizací plochy Z92-PV k zajištění dopravní obsluhy. Zastavění plochy 2. etapy definuje územní plán tak, že součet rozlohy pozemků s již užívanými stavbami rodinných domů tvoří 70% celkové výměry konkrétních ploch 1. etapy.

Důvodem je zajistit dopravní obsluhu území Masečína, která vyhoví zvýšeným dopravním nárokům a dále snaha postupovat při výstavbě v území logicky nejprve v návaznosti na centrální část sídla a teprve následně v okrajových polohách, což je v souladu se zadáním územního plánu.

Etapizace je zobrazena ve výkresu 1d Výkres pořadí změn v území (etapizace).

### **C.3.5.11. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Na ochranu architektonických hodnot území je třeba, aby veškeré zásahy do architektonicko-stavební části vyjmenovaných objektů prováděly osoby s odpovídající odborností. Zásahy do hodnotných objektů vyžadují poměrně široké znalosti nejen ze stavebně technického hlediska, ale je nutno znát i souvislosti urbanistické, mít znalosti a zkušenosti z dějin a vývoje architektury, umění a estetiky. Této odbornosti odpovídá profese autorizovaného architekta a výkon jeho povolání ve smyslu § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.

Jedná se i o stavby, které nebyly prohlášeny za nemovitou kulturní památku, ale svým významem a umístěním spadají do památkového zájmu.

### **C.3.6. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Městys Štěchovice má v současnosti cca 1960 obyvatel (dle ČSÚ, poslední údaj k 31. 12. 2015).

Zastavěné území je v současné době využito převážně pro obytnou funkci, přičemž lze jen v minimální míře využít proluk v existující zástavbě. Většina záměrů je proto dlouhodobě směřována do nezastavěného území.

**Tab. 32 Přírůstek obyvatel a bytů od roku 2000**

ROK	POČET OBYVATEL	PŘÍRŮSTEK OB.	POČET DOKONČENÝCH BYTŮ
2000	1 306		
2001	1 330	24	
2002	1 378	48	5
2003	1 377	-1	15
2004	1 413	36	43
2005	1 491	78	7
2006	1 540	49	3
2007	1 603	63	5
2008	1 620	17	9
2009	1 645	25	7
2010	1 686	41	14
2011	1 745	59	26
2012	1 815	70	7
2013	1 876	61	10

Z této tabulky je zřejmé, že je městys velmi atraktivní pro rodinné bydlení v bezprostřední blízkosti hlavního města, takže podobně, jako další sídla v příměstské oblasti, v posledních letech trvale roste.

Aby kromě nevyhnutelného stárnutí populace nedošlo zároveň i ke změně v dosud příznivém trendu nárůstu obyvatel, musí být pro obyvatele městyse vytvořeny maximálně příznivé podmínky, mimo jiné i v územním plánu. Týká se to zejména nabídky zastavitelných ploch pro bydlení a služby a podmínek využití ploch, umožňujících vznik nových pracovních příležitostí. Značnou část zastavitelných ploch návrh přebírá z dosud platného územního plánu.

Obecně lze předpokládat uplatnění republikových trendů ve vývoji počtu a struktury domácností, tedy nárůst celkového počtu cenзовých domácností, způsobený zejména zvýšením počtu domácností jednotlivců, zvýšením počtu neúplných rodin a zmenšením průměrné cenзовé domácnosti. Další dlouhodobou tendencí je nízká míra chtěných soužití více cenзовých domácností, uváděná okolo 6%, z níž se dá odvodit porovnáním počtu bytových a cenзовých domácností bytový deficit v období sčítání. Toto vše spolu s mírným růstem životní

úrovně společnosti ovlivní zvýšenou potřebu bytů zdánlivě neodpovídající očekávanému mírnému růstu obyvatel v sídle.

Podíváme-li se na údaje ČSÚ o každoročním počtu dokončených bytů a přírůstku / úbytku obyvatel v letech 2002 – 2013, zjistíme, že v tomto jedenáctiletém období vzrostl počet obyvatel městyse Štěchovice o 498 a bylo dokončeno 151 bytů.

Uvažujeme-li o normativní potřebě bytových jednotek v předpokládaném období platnosti územního plánu, vycházíme z prolongace dosavadního trendu postupného naplňování zastavitelných ploch. Současně lze očekávat, že bude pokračovat pokles míry nechtěných soužití, takže pro zjednodušení má ve výpočtu cílově každá cenová domácnost svůj vlastní byt. Potřebný počet bytů tak vedle dosavadního tempa růstu (cca 220 bytů) dostaneme z rozdílu mezi počtem bytových a cenových domácností po započtení chtěných soužití (cca 90 bytů), to vše za předpokladu, že zanedbáme počet neobydlených bytů a počet bytového odpadu. Deficit tak činí cca 310 bytových jednotek.

Nabídka zastavitelných ploch by neměla být rovna jejich potřebě, ale měla by ji do určité míry převyšovat. O velikosti tohoto převisu, umožňujícího optimální fungování trhu s pozemky, se vedou spory. Domníváme se, že v případě Štěchovic by rezerva mohla tvořit cca 20% potřebných zastavitelných ploch. Samozřejmě platí, že malá část bude pokryta také intenzivnějším využitím stávajícího bytového fondu.

Při takto stanovené rezervě cca 60 bytů je potřebná kapacita 370 bytových jednotek. Dle SLDB 2011 připadá ve Štěchovicích na 1 rodinný dům 1,08 obydlených bytů, potřebnou kapacitu tedy pokrývá cca 343 rodinných domů.

Jsou navrženy výhradně rodinné domy, předpokládáme uplatnění různých jejich forem – řadové domy, dvojdomy i samostatné domy. Každá z forem je charakterizována odlišnými nároky na plochy parcel. Pro výpočet byly použity ukazatele 350 m<sup>2</sup> parcely pro řadový dům, 500 m<sup>2</sup> pro dvojdom a 900 m<sup>2</sup> pro samostatný dům; celkový průměr byl s ohledem na žádoucí vyšší poměr samostatných domů stanoven na 700 m<sup>2</sup>. Na plochy veřejných prostranství (vozovek, chodníků, veřejných parkovišť a doprovodné zeleně) bylo počítáno 220 m<sup>2</sup>/RD a na plochy veřejné zeleně, hřišť a část obchodní vybavenosti 80 m<sup>2</sup>/RD, celkem tedy 1000 m<sup>2</sup> na jeden rodinný dům.

Územní plán vymezil celkem 48,74 ha ploch BI, z toho:

- 10,76 ha ploch přestavby
- 37,98 ha zastavitelných ploch
  - 36,49 ha bez stanovení pořadí a v 1. etapě pořadí změn v území
  - 12,25 ha ve 2. etapě pořadí změn v území

**Potřebnou kapacitu obytných ploch s rezervou pokryjí plochy přestavby, plochy bez stanovení pořadí a plochy v 1. etapě pořadí změn v území. Z tohoto důvodu byla etapizace využití ploch navržena.**

## **C.4. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č.500/2006 SB. ČÁST II ODST. 1a) - d)**

### **C.4.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

#### **C.4.1.1. POSTAVENÍ MĚSTA V SYSTÉMU OSÍDLENÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ**

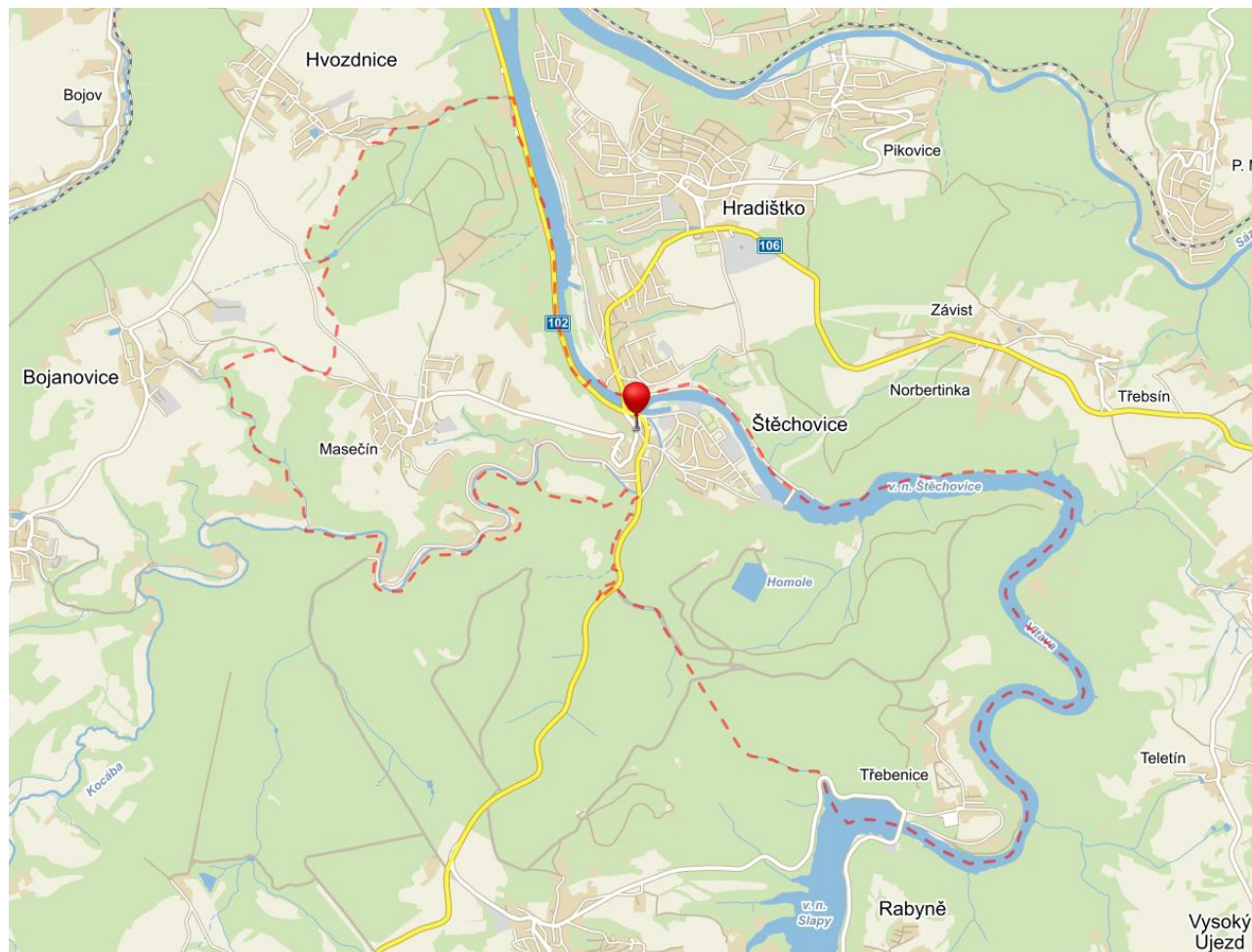
Městys Štěchovice leží v okrese Praha – západ ve Středočeském kraji, zhruba 29 km jižně od Prahy u silnice II/102. Řešené území se skládá ze dvou katastrálních území Štěchovice u Prahy a Masečín a tří obcí Štěchovic, Masečina a Třebenic. V řešeném území se nachází osada

Ztracenka. Rozloha řešeného území je 14,3 km<sup>2</sup> a počtem obyvatel 1761 (stav k 31. 12. 2011). Hustotou zalidnění 123,1 ob./km<sup>2</sup> je toto území hluboko lehce pod celostátním průměrem (133 ob./km<sup>2</sup>). Krajina řešeného území spadá geomorfologicky do Středočeské pahorkatiny, jde o mírně zvlněnou pahorkatinu – nejvyšší bod leží ve výšce 215 m.n.m.

Z hlediska územního členění spadá řešené území pod obec s rozšířenou působností (ORP) Černošice, v území ORP se nachází na jižním okraji. Pověřená obec je Jílové u Prahy

## **C.4.1.2. Vliv na navazující území, potřeba koordinace**

Obr. 16 Vymezení řešeného území (zdroj: mapy.cz)



### **C.4.1.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY, ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

Řešení zastavitelných ploch a zastavěného území v územním plánu neovlivní širší vztahy.

### **C.4.1.2.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

#### **C.4.1.2.2.1. Silniční doprava**

Řešené území se nachází na významném silničním tahu silnice II. třídy II/102, která propojuje Prahu se silnicí I/18. Silnice II/102 vykazuje v řešeném území a v jeho širších vztazích dopravní závady, ale vzhledem k umístění silnice v blízkosti řeky je odstranění problematické.

Vývoj intenzit dopravy - mimo obec:

Z hlediska intenzit dopravy, které je možno získat ze sčítání dopravy provedeného Ředitelstvím silnic a dálnic v roce 2010, je z hlediska širších vztahů nejvíce dopravně zatížena silnice II/102 před Davlí 8656 všech vozidel/24 hodin, silnice II/104 2683 vozidel/24 hod na výjezdu z Jílového u Prahy, a silnice III/1027 u Slap 1178 všech vozidel/24 hodin. Dále je možné ze stejného zdroje zjistit intenzity dopravy na silnici R4 u Mníšku pod Brdy 18912 všech vozidel/24 hodin.

Intenzita dopravy ve Štěchovicích na křižovatce II/102 a II/106 je 2082 všech vozidel/24 hodin, z toho je 227 těžkých nákladních vozidel, 1832 osobních a dodávkových vozidel a 23 jednostopých motorových vozidel.

#### **Vztah k Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje:**

V řešeném území této dokumentace není z hlediska dopravní infrastruktury dle ZÚR Středočeského kraje vyznačena žádná stavba. V širších vztazích stojí za zmínku stavba D0005 dálnice D3 Jesenice – Jílové – Mezno a stavba D069 – silnice II/104 Petrov, přeložka.

#### **C.4.1.2.2. Železniční doprava**

Železniční doprava není v řešeném území provozována, ani se její zavedení zde neuvažuje. Nejbližší železniční trať v majetku Správy železniční dopravní vesty je železniční trať č.210 Vrané nad Vltavou - Čerčany se zastávkou Bojanovice a Vrané nad Vltavou – Dobříš se zastávkou Petrov u Prahy a Petrov Chlumek.

#### **C.4.1.2.3. Letecká doprava**

V širších vztazích v řešeném území není navrhováno ani rekonstruováno letiště, ale do řešeného území ze severu zasahuje ochranné pásmo radaru Kbely.

Tato část řešeného území se nachází ve vymezeném území AČR dle §175, zákona 183/2006 Sb. (jev 103 – letecká stavba včetně OP).

Tato skutečnost je uvedena v grafické části ve výkresech 1b2 a D1

Nejbližší letiště je letiště v Benešově. Jedná se o vnitrostátní letiště s civilním provozem a nezpevněnou dráhou.

#### **C.4.1.2.4. Cyklistická doprava**

V řešeném území je vedena značená cyklotrasa č.7, Vltavská a 8199. V širších vztazích z hlediska cyklistické dopravy je vedena síť cyklotras Mníšecká – M, Mníšecká – Č, 8201, 19.

#### **C.4.1.2.5. Pěší doprava**

V širším území pokračuje síť turistických tras KČT. Pěší vztahy jsou tedy z hlediska širších vztahů realizovány v nejbližším okolí sídel, v okolí vodní nádrže Štěchovice, po naučné stezce Svatojanské proudy, po naučné stezce Vystěhované Hradiško a po značkách KČT.

#### **C.4.1.2.6. Vodní doprava**

Tak jako v řešeném území i v širších vztazích je vodní doprava v současném stavu na Vltavě zastoupena pouze turistickou osobní dopravou.(výletní spoje, soukromé jachty).

Nákladní lodní doprava není až na malé výjimky v řešeném území provozována.

#### **C.4.1.2.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Řešeným územím prochází vedení přenosové soustavy VVN 400 kV č. 413, 475 a 476 zaústěné do rozvodny Chodov. Dále územím prochází vedení distribuční soustavy VVN 110 kV připojené na rozvodny Štěchovice a Slapy. Celkový instalovaný výkon je 67,521 MWe. Hlavní část instalovaného výkonu představuje vodní elektrárna Štěchovice I o výkonu 22,5 MW a



přečerpávací vodní elektrárna Štěchovice II 45 MW. Zejména přečerpávací elektrárna Štěchovice II má nadregionální význam s ohledem na možnost využívání jejích kapacit v rámci regulačních služeb distribuční/přenosové soustavy. ÚP potvrzuje rozmístění ploch a koridorů TI nadmístního významu.

#### **C.4.1.2.4. ÚSES A DALŠÍ PŘÍRODNÍ SYSTÉMY**

Provázanost území z hlediska širších vztahů je dána především prvky ochrany přírody jako např. vedení nadregionálního a lokálního ÚSES, PŘP Střed Čech nebo prostupnost krajiny.

ÚP Štěchovice navrženým rozvojem tuto provázanost nenarušuje, naopak stabilizuje, upřesňuje a rozvíjí lokální prvky ÚSES včetně nových ploch doprovodné zeleně, která bude mít pozitivní vliv na prostupnost krajiny a celkový krajinný ráz území.

### **C.4.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Návrh Zadání ÚP Štěchovice byl zpracován v roce 2014 na základě rozhodnutí zastupitelstva města Štěchovice o pořízení územního plánu ze dne 17. 12. 2010 usnesení č.10. Zadání bylo upraveno a doplněno na základě výsledků projednání a následně schváleno Zastupitelstvem města Štěchovice na zasedání dne 13. března 2014, usnesením č. 13.3.

Všechny okruhy problémů k řešení byly podrobně prověřeny jak v terénu, tak byly konfrontovány s limity využití území dle aktualizovaných ÚAP, což bylo jedno z hledisek rozhodujících o jejich následném zapracování, částečném zapracování či nezapracování do návrhu ÚP Štěchovice.

#### **A) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

K této problematice viz blíže kapitoly C.2.1 a C.4.1.

#### **B) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

*Územně analytické podklady (dále ÚAP) ve smyslu ustanovení § 26 zákona č.183/2006 Sb. pro území obvodu obce s rozšířenou působností (dále ORP) Černošice byly zpracovány v prosinci 2008 a jejich úplná aktualizace byla zpracována v prosinci 2010.*

*V návrhu řešení ÚP Štěchovice budou respektovány a v maximální míře chráněny hodnoty území evidované v ÚAP ORP Černošice. V ÚP Štěchovice budou vymezena urbanisticky hodnotná území a navržena jejich ochrana (podmínkami využití území a prostorového uspořádání), tato území budou vycházet z hodnot vymezených v ÚAP. Dále ÚP Štěchovice vymezí plochy hodnotné zeleně a navrhne jejich ochranu podmínkami využití. V návrhu územního plánu musí být respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují.*

*Problémy k řešení pro území městyse Štěchovice podle zpracované aktualizace ÚAP, které je třeba zohlednit při návrhu ÚP Štěchovice:*

- *urbanistické závady*
  - *nedostatek veřejných prostranství - prověřit vymezení nových veřejných prostranství, zejména náměstí s veřejnou zelení, v případě dalšího rozvoje bydlení*

Požadavek vymezení veřejného prostranství a veřejné zeleně je součástí podmínek pro čtyři plochy, v nichž je stanoveno prověření změn jejich využití územní studií.

- *dopravní závady*
  - *vysoká intenzita dopravy - snížit intenzitu dopravy na silnici II/102*

Silnice II/102 funguje jako příjezd z jihu (Slapy, Štěchovice, Davle) do Prahy. Výškové a šířkové poměry neumožňují její rozšíření, či přeložení. Ke snížení intenzity na silnici II/102 přispěje



návrhová plocha Z102-DS, která vytvoří kapacitní spojení od Masečína na Hvozdnici (v řešeném území). Spolu s plochou Z100-DS vytvoří alternativní spojení na Prahu.

- *nedostatek parkovacích a odstavných stání*

V řešeném území se nenachází problém s parkováním u autobusové zastávky Štěchovice, kde byla plocha parkoviště rozšířena návrhovou plochou Z109-DS.

- *cyklotrasa vedená po stávající komunikaci - prověřit vedení cyklotrasy, která neodpovídá svými parametry a provedením, zajistit územní rezervy pro cyklotrasy, které neodpovídají svými parametry a provedením jejich zatížení*

V řešeném území je vedena cyklotrasa č.7, Vltavská po silnici II/102. Výškové a šířkové poměry neumožňují samostatné vedení cyklotrasy. Nové a přeložené cyklotrasy byly navrženy dle Generelu cyklotras a cyklostezek na území Středočeského kraje.

- *hygienické závady*

- *znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace*

Odvod odpadních vod resp. napojení rekreačních objektů a dalších z chatových osad na kanalizační stoky je z hlediska situovanosti a dostupnosti nejbližší sítě i s ohledem na ekonomické náklady jen velmi obtížně realizovatelné. Územní plán proto v souladu s požadavky zadání územního plánu a dále nadřazenou dokumentací a PRVKSK navrhuje individuální likvidaci odpadních vod a to způsobem instalace domovních čistíren odpadních vod anebo akumulací odpadních vod v rámci bezodtokých jímek, které budou pravidelně vyváženy na nejbližší ČOV. Požadavek se týká i takto doposud nevybavených stávajících objektů. Navržená opatření a požadavky pomohou zamezit možným znečištěním pocházejícím z bodových zdrojů.

- *hluk ze silniční dopravy*

Z hlediska dopravy ÚP stabilizuje stávající komunikace s úpravami jejich parametrů dle platných norem a pouze lokálně navrhuje komunikace nové. Na dopravní intenzity nebo jejich rozložení v území a tím i na hlukovou situaci proto ÚP nebude mít vliv.

- *staré ekologické zátěže*

V řešeném území se nenacházejí lokality SEZ ani kontaminované plochy (zdroj: SEKM - Systém evidence kontaminovaných míst). Informace o tom, že je řešené území zařazeno mezi území dotčená existencí lokalit starých ekologických zátěží (zdroj: rozbor udržitelného rozvoje území ORP Černošice, aktualizace ÚAP 2012), je mylná. Výskyt takovéto lokality v řešeném území nebyl zjištěn ani v rámci projektu „Staré ekologické zátěže Středočeského kraje – inventarizační studie“ (2006), v rámci kterého byla mj. provedena rešerše informací o známých lokalitách, ani tato informace nebyla potvrzena konzultací na obci, příslušné obci s rozšířenou působností (Černošice) a Krajském úřadu Středočeského kraje.

- *ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy*

- *část zastavěného území se nachází v záplavovém území*

Návrh územního plánu plně respektuje stanovená záplavová v rozsahu aktivní zóny záplavového území a Q100 tj. v rámci těchto zón se omezuje návrh na plochy infrastruktury a dvě plochy občanské vybavenosti, kde ale nebude realizována výstavba v místech zasahujících do těchto zón. V rámci stávající zástavby a její ochrany návrh územního plánu plně přebírá návrh VPO6, vymezený v ZÚR a dále navrhuje deset ploch ochranné zeleně v rámci území, které navýší retenční kapacitu území. Ochranu území před povodněmi a zrychlení odtoku zvýšených hladin posílí i zajištění volného prostoru v rozsahu 6-8m od břehové hrany a odstranění všech plotů či překážek podél nebo v rámci vodních toků, které mohou zapříčinit zvýšení hladin. Celkovou politiku správného vodohospodářského přístupu a posílení hydrologické bilance v území zajistí i likvidace dešťových vod v místě spadu a to i v rámci stávajícího zastavěného území.

- *ohrožení území obce povodněmi - koncepce protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace)*

Návrh územního plánu postupoval v souladu s Plánem oblasti povodí i koncepčními materiály protipovodňové ochrany území. V rámci stávající zástavby a její ochrany návrh územního plánu plně přebírá návrh VPO6, vymezený v ZÚR a dále navrhuje deset ploch ochranné zeleně v rámci území, které navýší retenční kapacitu území. Ochranu území před povodněmi a zrychlení odtoku zvýšených hladin posílí i zajištění volného prostoru v rozsahu 6-8m od břehové hrany a odstranění všech plotů či překážek podél nebo v rámci vodních toků, které mohou zapříčinit zvýšení hladin.

- *problémy, které vyplynuly z rozboru udržitelného rozvoje území (ze SWOT, vyhodnocení URÚ)*
  - *pro hospodářský rozvoj*
    - *území ohrožené vodní erozí - navrhnout protierozní opatření velkých rozloh orné půdy extrémní ohrožení vodní erozí*

ÚP uvažuje s rozvojem ploch mimolesní zeleně především v oblasti Masečina, kde jsou velké plochy intenzivně využívané zemědělské půdy, které budou mít pozitivní vliv na retenci vody v území a tím i na náchylnosti území k vodní erozi.

- *vysoká intenzita dopravy - navrhnout opatření na snížení zátěže silnic II. a III. tříd*

Pro snížení intenzit na silnici II/102 byla navržena návrhová plocha Z110-DS a Z112-DS umožňující napojení příjezdu na Prahu přes Hvozdnici

- *nedostatek pracovních míst v obci - preferovat vytváření výrobních areálů vytvářejících větší počet pracovních míst*

Pro vymezování nových výrobních areálů s větším počtem pracovních míst není v území vhodné území s výjimkou plochy komerčního občanského vybavení Z99-OM v území Peškov.

- *plochy výroby a skladování jsou dopravně napojeny na kapacitně nevyhovující pozemní komunikace a doprava není vzájemně zkoordinována (řešena koncepčně) - navrhnout koncepci koordinovaného rozvoje výrobně obslužných zón*

Do návrhu ÚP Štěchovice jsou zahrnuty návrhové plochy Z92-DS, Z110-DS, Z111-DS, Z112-DS, Z113-DS které rozšiřují stávající dopravní plochy a tím zkapacitnění komunikací.

- *nedostatek pracovních míst v obci - vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál*

Plochy v okolí Hlavní ulice návrh územního plánu vymezil jako „plochy smíšené obytné – městské“, což v mezích podmínek využití ploch umožní případné funkční změny dle momentálních potřeb území. Podmínky využití „ploch bydlení v rodinných domech – městských a příměstských“ umožňují jako přípustné využití *ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb rodinných domů, stavby a zařízení veřejného občanského vybavení sloužící pro obsluhu tohoto území a jako podmíněně přípustné obchod a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízení nenasadí užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.*

- *pro příznivé životní prostředí*
  - *nedostatek zeleně - navrhnout doprovodnou zeleň, zejména podél místních i účelových komunikací*

ÚP splňuje vymezením ploch změn v krajině K01-NSo – K04-NSo, K05-ZO - K06-ZO, K07-NSo – K09-NSo a K11-ZP.

- *přístupnost vodních ploch a toků omezena stávajícími stavbami, oplocením - zlepšit přístupnost břehů vodních ploch a toků*

Dlouhodobý stávající stav je návrhem ÚP stabilizován a nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy, které by stávající zástavbu podél vodních toků zahušťovaly.

- *stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny na lesních pozemcích - vynětí z PUPFL umožnit pouze pro stávající stavby, zamezit další trvalý zábor PUPFL pro novou zástavbu nebo pro změnu staveb*

ÚP navrhuje vynětí z PUPFL pouze velikostně nezbytných ploch u stávajících staveb pro bydlení a rekreaci, které byly v minulosti postaveny na lesních pozemcích. Zbylé je i nadále v ÚP stabilizováno jako plochy lesní (NL).

- *existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích*

ÚP umisťuje nové zastavitelné plochy do OP lesa, tyto plochy však byly převzaty z již platného ÚP.

- *existence staveb umístěných na nivních půdách a v těsné blízkosti vodních toků*

Dlouhodobý stávající stav je návrhem ÚP stabilizován a nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy, které by stávající zástavbu podél vodních toků a na nivních půdách zahušťovaly.

- *pro soudržnost společenství obyvatel území*
  - *stávající stavby pro rodinnou rekreaci nemají zajištěnou dostatečnou likvidaci splaškových vod a jsou dopravně obtížně dostupné - prověřit možnosti dalšího využití*

Návrh územního plánu zvažil napojení rekreačních objektů a dalších z chatových osad na kanalizační stoky i další možnosti likvidace odpadních vod např. formou kořenové čistírny odpadních vod. Vzhledem k situovanosti zástavby a to jak stávající, tak i navrhované, s ohledem na ekonomické náklady i sezónnost využití, územní plán proto v souladu s požadavky zadání územního plánu a dále nadřazenou dokumentací a PRVKSK navrhuje individuální likvidaci odpadních vod a to způsobem instalace domovních čistíren odpadních vod anebo akumulací odpadních vod v rámci bezodtokých jímek, které budou pravidelně vyváženy na nejbližší ČOV. V podmínkách využití ploch pak územní plán uvádí, že nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.

- *nedostatečná prostupnost krajiny*

Prostupnost krajiny pro obyvatele a rekreanty je dána stabilizací sítě komunikací a lokálním doplněním komunikací nových. Prostupnost krajiny z pohledu ochrany přírody je, především pro drobné savce a ptáky podpořena návrhem ploch doprovodné zeleně.

### **C) Požadavky na rozvoj území obce**

*Cílem řešení územního plánu bude nalezení vyváženého řešení rozvojových aktivit městyse Štěchovice tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla s ohledem na zachování přírodních hodnot území nadregionálního významu. V rámci stávající platné územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) byl vymezen dostatek ploch umožňujících rozvoj sídla, nepředpokládá se vymezování větších rozvojových ploch nad rámec stávající platné ÚPD. Rozvoj sídla by měl být koordinován a upřesněn tak, aby veškerá nová výstavba byla napojena na dostatečně dimenzované komunikace a technickou infrastrukturu a rozčleněna do jednotlivých etap pořadí výstavby tak, aby nedocházelo k roztržité výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích.*

Návrh územního plánu nevymezuje zastavitelné plochy nad rámec dosud platného územního plánu, naopak některé dosud zastavitelné plochy vymezil jako územní rezervy a další s ohledem na bilance ploch a na okrajovou polohu posunul do 2. etapy realizace. Jsou stabilizovány plochy bydlení, veřejného i komerčního občanského vybavení a výroby.

### **D) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)**

*Cílem návrhu ÚP Štěchovice bude stabilizace a rozvoj ploch bydlení, občanského vybavení, služeb a podnikání, za předpokladu zajištění ekologické stability, zlepšení dopravního a technického vybavení území. Rozvoj městyse bude navržen jako neexpanzivní, růst sídla se očekává zejména v rámci části Masečín, nepředpokládá se však vymezení větších zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD. Úkolem územního plánu je koordinovat všechny složky v území, podmínky využití území budou ÚP přesně specifikované a jasně formulované.*

Návrh územního plánu nevymezuje zastavitelné plochy nad rámec dosud platného územního plánu, naopak jednu dosud zastavitelnou plochu vymezil jako územní rezervy a 7 dalších posunul do 2. etapy realizace. Jsou stabilizovány plochy bydlení, veřejného i komerčního občanského vybavení a výroby.

Bude zachována současná prostorová struktura sídel a jejich celkový obraz. Zástavba navrhovaná v zastavitelných a přestavbových plochách bude mít maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví, takže nebude narušovat panorama městyse v dálkových pohledech.

#### **D.1. Požadavky na urbanistickou koncepci**

*Centrální část Štěchovic - při rozvoji území je třeba se zaměřit zejména na intenzifikaci a řešení ploch v rámci zastavěného území, z hlediska zastavitelných ploch jsou možnosti území již téměř zcela vyčerpány - zbývá pouze několik menších zastavitelných lokalit určených stávající platnou ÚPD převážně na bydlení. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla, respektována bude zejména dominanta kostelního návrší v centrální části Štěchovic.*

Návrh územního plánu stabilizuje existující zástavbu i hodnotné plochy veřejné zeleně. Plochy v okolí Hlavní ulice vymezil jako „plochy smíšené obytné – městské“, což v mezích podmínek využití ploch umožní případné funkční změny dle momentálních potřeb území. Zastavitelné plochy jsou převzaty z dosud platného územního plánu.

*Třeбенice - předpokládá se respektování zastavitelných ploch, nebudou vymežovány žádné další zastavitelné plochy nad rámec stávajících. Důraz bude kladen zejména na zachování venkovského charakteru historické části Třeбенic (severní část Třeбенic) a na zachování kvalitního přírodního prostředí.*

Návrh respektuje požadavky zadání, jsou vymezeny zastavitelné a přestavbové plochy bydlení převzaté z platného územního plánu, existující zástavba je stabilizována.

*Masečín - Územní plán navrhne koncepci dalšího rozvoje tohoto území tak, aby nedocházelo k útržkovité zástavbě volné krajiny a docházelo k postupnému naplňování ploch v přirozené návaznosti na původní zástavbu. Podmínky prostorového uspořádání by měly respektovat dominantní polohu Masečina v krajině. Specifickou oblastí je území Hvozdy – ve 30. letech 20. století zde byla založena výstavba objektů pro trvalé a rekreační bydlení v souvisle zalesněném území. Nová výstavba v tomto území nebude umožněna, ÚP prověří a navrhne možnosti řešení pro stávající objekty s číslem evidenčním a číslem popisným (vč. provozně souvisejících pozemků k těmto stavbám) situovaných na lesních pozemcích. Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou zónu většího množství stávajících staveb v lesích, bude v tomto území prověřena možná změna využití souvisejících lesních pozemků k těmto stavbám.*

Požadavky zadání jsou respektovány. Územní plán vymezuje pouze část zastavitelných a přestavbových ploch bez stanovení pořadí změn v území nebo v 1. etapě výstavby. Další plochy byly vymezeny ve 2. etapě, jedna jako územní rezerva.

V území Hvozdy byly pozemky obytných objektů vymezeny jako „plochy bydlení - se specifickým využitím“ (BX), pozemky objektů rodinné rekreace byly vymezeny jako „plochy rekreace – se specifickým využitím“ (RX) a pozemky objektů využívaných *Společností pro podporu lidí s mentálním postižením v České republice* byly vymezeny jako „plochy občanského vybavení – se specifickým využitím“ (OX). Tam, kde jde o plošně rozsáhlý pozemek, byla zastavitelná plocha vymezena pouze na části přiléhající k existujícímu objektu. Podmínky využití ploch BX, RX a OX neumožňují výstavbu nových objektů bydlení / rekreace / občanského vybavení, a to ani po rozdělení pozemku a požadují zachování vzrostlé zeleně.

## D.2. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

*Uspořádání krajiny bude směřováno ke kombinaci funkce zemědělské a rekreační, s budoucím směřováním k plnohodnotné rekreační krajině.*

Splněno.

*Základní kostru krajiny tvoří tok Vltavy a velké zalesněné plochy na svazích podél tohoto toku, dalším přírodním prvkem určujícím charakter území je koryto vodního toku Kocáby. Územní plán bude v maximálně možné míře tyto základní prvky krajiny respektovat (vodní toky i lesy jsou zároveň významným krajinným prvkem ze zákona chráněným).*

Splněno.

*Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území Štěchovice v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD zejména nově zpracovaných ZÚR SK. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních (upřesnit ochranné zóny os nadregionálních biokoridorů, upřesnit vymezení regionálních a nadregionálních skladebných částí ÚSES z platné nadřazené ÚPD do měřítko územního plánu). Skladebné části ÚSES je potřebné vymežit na porostní skupiny s odpovídající skladbou dřevin.*

Splněno.

*Pro řešené území budou navrženy principy pro obnovu vegetačního doprovodu komunikací, výsadbou rozptýlené zeleně v krajině, zadržení vody v krajině a protierozní opatření.*

Splněno

## E) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

### E.1. Dopravní infrastruktura

- *Návrh ÚP prověřit a navrhne potřebná dopravní opatření k zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy - zejména řešení silnice II/102 v centrální části Štěchovic, možnost rozšíření stávající silnice č.1023 ze Štěchovic do Masečína a její další pokračování směrem na Hvozdnici, celkovou koncepci dopravy v lokalitě Masečín vč. hierarchizace dopravní sítě, pro nové dopravní stavby uvede návrh ÚP kromě funkční třídy i kategorie dle normových hodnot (ČSN 736110).*

V řešeném území prochází silnice II/102 převážně zastavěným územím Štěchovic. Výškové a směrové poměry neumožňují přeložení či přeřešení této silnice.

Silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečína bude v zastavěném území Štěchovic ponechána ve stávajících plochách DS. Mimo zastavěné území Štěchovic je navržena plocha Z110-DS umožňující kapacitní vedení silnice III. třídy. Úprava silnice III. třídy (plocha Z10-DS, Z111-DS) bude ukončena u návrhové plochy Z88-BI, kde silnici obklopují stávající plochy BI a není možné dále silnici rozšiřovat. Rozšíření místní komunikace z Masečína na Hvozdnici bylo navrženo návrhovou plochou Z113-DS.

Dle požadavku zadání byla provedena kategorizace silnic dle ČSN736110 – viz 1b2

Koncepcí dopravní infrastruktury

- *Prověřit potřebu nových odstavných a parkovacích ploch, prověřit vhodnost umístění stávajících parkovacích ploch vč. stanovení potřebného počtu stání (zejména v centrální části Štěchovic a v centrální části Masečína).*

V centrální části Štěchovic bylo navrženo rozšíření parkovací plochy pomocí návrhové plochy Z109-DS. V centrální části Masečína bude parkování řešeno v rámci stávajících ploch DS.

- *Pro nové rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť, včetně vlivu na hromadnou dopravu a navrhnout potřebná opatření (úpravy*

*stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající dopravní síť).*

V návrhu ÚP Štěchovice byly navrženy převážně plochy bydlení, rekreace, které nezatíží významně místní komunikace a přílehlou silniční síť.

- *Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.*

Na silnici II/102a II/106 nebude žádná návrhová plocha připojena.

- *Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.*

ÚP Štěchovice navrhl plochy Z110-DS, Z112-DS, které umožní alternativní připojení na Prahu přes Hvozdnici, tím se zmenší intenzita na silnici II/102 v řešeném území a sníží nedatívní účinky dopravy na obytnou zástavbu.

- *Prověřit vedení a návaznost cyklistických tras, prověřit možnosti vedení nových cyklistických stezek vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání - návrh prověří aktualizovaný krajský cyklistický generel z r. 2008 (území není dotčeno žádnou nadregionální trasou, za zmínku stojí cyklostezka „Vltavská jižní“ - trasovaná od Prahy podél Vltavy ve Štěchovicích by měla odbočit podél Kocáby a dále směrem do Slap).*

V ÚP Štěchovice ve výkresu 1b2 Koncepce dopravní infrastruktury byly navržena cyklostezky dle Generelu cyklotras a cyklostezek na území Středočeského kraje bez územního nároku. Jsou vedeny po stávajících plochách.

- *ÚP prověří obnovu pěších cest zejména v rámci městyse Štěchovice mezi jednotlivými sídelními celky a dále ve vazbě na sousední obce.*

ÚP zachovává stávající vyhovující stav

- *Prověřit bezpečnost pěší dopravy a navrhnout potřebná opatření - zejména v centrálních částech obce a ve vazbě na důležité zastávky veřejné hromadné dopravy. Prověřit stávající dopravní obslužnost území veřejnou dopravou vč. zastávek a navrhnout případná opatření k zajištění dopravní obslužnosti (zejména dle požadavku normových hodnot -ČSN 736425).*

Autobusové zastávky Štěchovice a Štěchovice - Masečín byly prověřeny a jsou dostatečné. Bylo by vhodné zvážit využití návrhové plochy Z112-DS ve směru na Hvozdnici pro vedení linky autobusu.

Pěší cesty k autobusovým zastávkám byly prověřeny. Zejména ve Štěchovicích jsou vzhledem k hustotě zástavby problematické. Do návrhových ploch DS jsou zahrnuty chodníky.

## **E.2. Technická infrastruktura**

ÚP řeší zásobování zastavitelných a přestavbových ploch elektrickou energií a umožňuje plnohodnotné využití stávajících i návrhových ploch.

## **E.3. Občanské vybavení**

- *Návrh ÚP Štěchovice prověří dle bilance rozvoje bydlení další potřebné plochy OV zejména pro školství, sociální služby a zdravotnictví.*

Po realizaci navržených „ploch bydlení v rodinných domech – městských a příměstských“ vyvstane potřeba navýšení kapacity mateřské a základní školy; územní plán vymezuje plochu přestavby P15-OV, která takové zkapacitnění školního areálu umožní. Mateřské školy jsou přípustným využitím také v plochách bydlení – v rodinných domech – městských a příměstských (BI) a venkovských (BV). Platí to i o plochách smíšených obytných – městských (SM), které navíc umožňují situování základních škol nebo např. sociálních a zdravotních služeb. Investor plochy Z96-BI předběžně také počítá s malou mateřskou školou.

- *Umístění dalších obchodních a administrativních funkcí bude regulováno funkčním využitím ploch, zejména v rámci centrálního území obce.*

V předmětném území je centrem základní vybavenosti centrální část Štěchovic. Všechna zařízení občanského vybavení jsou územním plánem stabilizována. Plochy v okolí Hlavní ulice

návrh územního plánu vymezil jako „plochy smíšené obytné – městské“, což v mezích podmínek využití ploch umožní případné funkční změny dle momentálních potřeb území.

Podmínky využití „ploch bydlení v rodinných domech – městských a příměstských“ umožňují jako přípustné využití *ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb rodinných domů, stavby a zařízení veřejného občanského vybavení sloužící pro obsluhu tohoto území a jako podmíněně přípustné obchod a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.*

#### **E.5. Veřejná prostranství**

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Plochy veřejného prostranství mohou být v návrhu ÚP Štěchovice členěny např. na veřejný prostor místních komunikací, vodních ploch a zeleň na veřejných prostranstvích.

Jako plochy veřejných prostranství byly vymezeny veřejné prostory v zastavěném území s výjimkou silnic II. a III. třídy v souladu s digitálním standardem MINIS. Na několika místech byly vymezeny nové plochy veřejných prostranství; součástí podmínek územních studií, které územní plán stanovuje jako podmínku rozhodování v území, je i požadavek vymezit veřejná prostranství. Veřejná prostranství budou využívána v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých, parkování.

- ÚP Štěchovice bude věnovat pozornost zejména řešení veřejných prostranství v centrální části Štěchovic v okolí kostelního návrší a ul. Hlavní, centrální části Masečina a dále plochám podél koryt vodních toků.

Ve všech vyjmenovaných částech sídla byla veřejná prostranství vymezena, v okolí kostelního návrší a v historické části Masečina byly vymezeny „plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“.

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

##### **F.1. Ochrana kulturních hodnot území**

- *Řešené území je územím s archeologickými nálezy. Dotčený orgán stanoví zásady a podmínky pro zabezpečení archeologického dědictví.*

Územní plán stanovuje ochranu všech hodnot v území, včetně ochrany území s archeologickými nálezy.

- *Dochovaná urbanistická podoba v původních historických částech městyse bude respektována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb.*

Kromě podmínek využití ploch a podmínek prostorového uspořádání, které jsou formulovány s ohledem na ochranu urbanistických a architektonických hodnot, stanovuje územní plán pro vybrané stavby také podmínku, že při jejich případných stavebních úpravách je požadováno zpracování architektonické části projektové dokumentace výhradně autorizovaným architektem.

- *Řešení územního plánu bude respektovat nemovitě kulturní památky a jiné hodnotné stavby.*

Územní plán stanovuje ochranu všech hodnot v území, včetně ochrany nemovitých kulturních památek a hodnotných staveb.

- *Regulace zástavby bude navržena s ohledem na dálkové pohledy na sídelní celky – zejména se týká pohledově exponovaných částí Třebenic a Masečina a centrální části Štěchovic v okolí kostelního návrší.*

Zástavba navrhovaná v zastavitelných a přestavbových územích bude mít maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví, takže by neměla narušovat panorama městyse v dálkových pohledech. Pro hlavní stavební dominantu v území, kostel sv. Jana Nepomuckého, jsou vymezeny hlavní pohledové osy a podmínka nezhodnocení dálkových pohledů nebo průhledů nevhodnou zástavbou.

## **F.2. Ochrana přírodních hodnot**

*Ochrana přírodních hodnot řešeného území bude popsána v rámci koncepce uspořádání krajiny*

Splněno.

*ÚP Štěchovice navrhne konkrétní možnosti zvýšení retenční funkce území formou opatření v krajině (např. zatravněné pásy, drobné vodní plochy a plochy pro akumulaci).*

ÚP navrhuje pásy doprovodné zeleně o dostatečné šířce, které budou mít pozitivní vliv na zvýšení retenční schopnosti krajiny.

*ÚP Štěchovice bude dbát ochrany stávajících přírodních prvků (doprovodná zeleň, remízy a solitéry), navrhne případnou obnovu a zřízení liniové zeleně a remízků.*

Splněno.

*K omezení vodní a větrné eroze bude v návrhu ÚP Štěchovice řešeno protierozní opatření.*

ÚP navrhuje pásy doprovodné zeleně o dostatečné šířce, které budou mít pozitivní vliv na náchylnost k vodní a větrné erozi. Konkrétní protierozní opatření vycházejí z komplexních pozemkových úprav, které nejsou pro řešené území dosud zpracovány.

*Při zpracování ÚP Štěchovice nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.*

Splněno.

*Při zpracování ÚP Štěchovice nutno dbát zachování lesa a navrhovat jen taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany ŽP a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější.*

Splněno.

*Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.*

Splněno.

*Celé správní území městyse Štěchovice patří do zranitelných oblastí dle NV č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu.*

Ve vztahu k územnímu plánování nerelevantní. Vymezení zranitelných oblastí upravuje způsob hospodaření na zemědělských půdách.

*Podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 10 m resp. 6 m).*

ÚP nenavrhuje nové zastavitelné plochy do blízkosti vodních toků a nezahušťuje tak stávající zástavbu.

## **G) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

### **G.1. Veřejně prospěšné stavby**

- *Dopravní infrastruktura – návrhy místních komunikací a úpravy křižovatek, dále případné návrhy pěších propojení.*
- *Technická infrastruktura – veškeré nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (trafostanice, vodovodní úpravní, čerpací stanice, vodojemy, splašková a dešťová kanalizace, apod.).*

### **G.2. Veřejně prospěšná opatření**



- *Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.*
- *Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.*
- *Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.*
- *Opatření na ochranu archeologického dědictví.*

Potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření byla prověřena. Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby - plochy a koridory dopravní infrastruktury a plochy a koridory technické infrastruktury. Dále vymezuje veřejně prospěšná opatření - lokální prvky ÚSES, opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi a opatření ke zvyšování retenčních schopností území.

Plochy pro asanaci nejsou vymezeny.

**H) *Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. 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)***

Územní plán respektuje limity a požadavky, vycházející ze zvláštních předpisů, zejména z hlediska civilní ochrany, ochrany před povodněmi, požární ochrany, obrany státu, ochrany ložisek nerostných surovin a památkové péče.

*V řešeném území se nachází záplavové území Vltavy a Kocáby s vymezenou aktivní zónou. Návrh územního plánu prověří potřebu vymezení ploch na ochranu před povodněmi, bude respektováno navržené protipovodňové opatření dle ZÚR SK a případná další navržená opatření dle plánu oblasti Povodí Vltavy (Protipovodňová ochrana obce Štěchovice).*

Návrh územního plánu postupoval v souladu s Plánem oblasti povodí i koncepčními materiály protipovodňové ochrany území. V rámci stávající zástavby a její ochrany návrh územního plánu plně přebírá návrh VPO6, vymezený v ZÚR. Návrh územního plánu plně respektuje stanovená záplavová v rozsahu aktivní zóny záplavového území a Q100 tj. v rámci těchto zón se omezuje návrh na plochy infrastruktury a dvě plochy občanské vybavenosti, kde ale nebude realizována výstavba v místech zasahujících do těchto zón.

*V řešeném území nejsou evidována prognózní ložiska, v území se nachází poddolované území (evidované poddolované území č.2095 Masečín-Hvozdnice, č.2136 Štěchovice 1, č.2125 Štěchovice 2) a rovněž sesuvná území (č.1257 Štěchovice - 100x100 skalní zřícení, č.1258 Štěchovice). Do řešeného území nezasahují žádná registrovaná ložiska nerostných surovin.*

Návrhem ÚP byla tato území stabilizována a respektována.

*Řešené území je územím s archeologickými nálezy. Dotčený orgán stanoví zásady a podmínky pro zabezpečení archeologického dědictví.*

Územní plán respektuje území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, která jsou dle aktuálních podkladů k datu zpracování ÚP zakreslena v grafické části odůvodnění návrhu Územního plánu Štěchovice, koordinačním výkresu.

*Z hlediska obrany státu nejsou předpokládány zvláštní požadavky na řešení.*

Řešení komunikací a technického vybavení bylo navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS a řešení zdrojů požární vody.

**I) *Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území***

*Prověřena budou následující doporučení:*

- *Vymezit a navrhnout řešení centrálního území obce mezi ul. Hlavní a kostelním návrším s respektem ke stávajícím přírodním prvkům v této lokalitě (zejména vodnímu toku).*

Územní plán tento požadavek respektuje, přírodní prvky ve zmíněném území jsou vymezeny jako „plochy vodní a vodohospodářské“, „plochy zeleně přírodního charakteru“ a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“. Soukromé zahrady jsou vymezeny jako „plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“.

- *Prověřit a navrhnout řešení dopravní obsluhy sídelní části Masečín*

Byla navržena úprava šířkových poměrů silnice III. třídy ze Štěchovic do Masečina a z Masečina směrem na Hvozdnici, jako hlavní problém dopravní dostupnosti území a dále další úpravy dopravní obsluhy sídla.

- *Prověřit kvalitu a možnosti technické a dopravní infrastruktury pro stávající stavby rodinné rekreace a na základě zjištění stanovit podmínky dalšího využití těchto území (zejména upřesnit podmínky výstavby na plochách rodinné rekreace). U staveb pro rodinnou rekreaci těsně navazujících na plochy bydlení prověřit možnost jejich transformace na stavby pro bydlení.*

Výstavba chybějící dopravní a technické infrastruktury pro vzdálenější enklávy rodinné rekreace není reálná, ve specifickém území Hvozdy, kde je řada obytných objektů, návrh předpokládá přeměnu účelových komunikací (lesních cest) na místní komunikace. Dále je navržena úprava vedení komunikace podél Kocáby.

Transformace pozemků staveb pro rodinnou rekreaci na plochy bydlení v rodinných domech je navržena v územích bezprostředně navazujících na plochy bydlení místní části Masečín a v územích Chrástka I a II, kde již tento proces započal. V území V Loužku transformace navržena není, neboť jde o objekty a pozemky v zátopovém území nebo v přímém kontaktu s lesními pozemky.

- *Stanovit podmínky dalšího vývoje v lokalitách se stavbami pro rodinnou rekreaci v těsném kontaktu s lesními pozemky. U rekreační zástavby na lesních pozemcích, které nejsou způsobilé ke změně využití území neumožnit další rozvoj těchto staveb tj. povolit pouze nezbytně nutné opravy.*

Územní plán tento požadavek respektuje, problematika území Hvozdy je popsána výše.

- *V lokalitě „Za Kocábou“ nebude vzhledem ke střetu s limity v území umožněna další výstavba - zejména z důvodu ohrožení bezpečnosti staveb (území při patě skalnatého srázu v těsné blízkosti lesa).*

Územní plán tento požadavek respektuje.

- *ÚP prověří funkčnost a vhodnost vedení ÚSES a navrhne potřebná opatření.*

Vymezení hranic ÚSES, vycházející ze ZÚR Středočeského kraje a ÚAP, bylo dále zpřesněno.

**J) 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**

- *Zvážit rozsah rozvojových ploch bydlení ve stávající ÚPD a určit etapizaci a podmínky výstavby zejména s ohledem na dostatečnou kapacitu veřejné infrastruktury. Plochy budou členěny do jednotlivých etap pořadí výstavby tak, aby nedocházelo k roztříštěné výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích v návaznosti na centrální části sídelních celků městyse.*

Návrh územního plánu nevymezuje zastavitelné plochy nad rámec dosud platného územního plánu, naopak jednu dosud zastavitelnou plochu vymezil jako územní rezervu a další s ohledem na bilanci ploch a na okrajovou polohu posunul do 2. etapy realizace. Jsou stabilizovány plochy bydlení, veřejného i komerčního občanského vybavení a výroby.

- *Vzhledem k tomu, že předcházející ÚPD vymezila dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly naplněny, tak se nepředpokládá vymezení nových významnějších zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD.*

Návrh územního plánu nevymezuje zastavitelné plochy nad rámec dosud platného územního plánu.

- *Územní plán prověří doplnění stávající zastavitelných ploch o drobné plochy pro bydlení při severním okraji k.ú. Štěchovic a v severovýchodní části urbanizovaného území Masečina (v celkovém rozsahu cca 10 RD). Dále bude prověřeno několik pozemků ve stávajících chatových osadách podél Kocáby k zařazení do ploch individuální rekreace – jedná se vesměs o pozemky související se stávajícími objekty individuální rekreace.*

Uvedené pozemky byly prověřeny, záměry určené k výstavbě rodinných domů nebyly z důvodů odlehlosti od zastavěného území a celkových bilancí do návrhu zařazeny, několik pozemků přilehlých k existujícím objektům rodinné rekreace bylo vymezeno jako plochy rekreace.

- *Územní plán prověří navržený rozvoj v severozápadní části Masečina (ve stávající platné ÚPD zastavitelné plochy výroby a služeb) s ohledem na změnu využití v jižní části této lokality na bydlení.*

Předmětný pozemek byl zařazen jako „plocha bydlení v rodinných domech – městských a příměstských“ ve 2. etapě pořadí změn v území a dále jako územní rezerva.

- *Územní plán prověří a navrhne systém pěších tras, cyklostezek a hiposteze s ohledem na využití rekreačního potenciálu území.*

Pěší trasy byly prověřeny a shledány vyhovujícími, cyklostezky byly upraveny dle Generelu cyklotras a cyklostezek na území Středočeského kraje, hipostezy byly prověřeny a nenavrženy.

**K) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Územní plán Štěchovice stanovil 4 plochy, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení územní studie.

**L) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Územní plán Štěchovice takové plochy ani koridory nevymezil.

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

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Návrh územního plánu proto nebude obsahovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

**N) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Koncept nebyl zpracován, protože nebyl dotčenými orgány požadován. Návrh územního plánu byl zpracován invariantně.

**O) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení jsou návrhem územního plánu respektovány.

### **C.4.3. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Z řešených oblastí nevyplývají pro územní plán žádné podněty nadmístního významu nad rámec ZÚR Středočeského kraje.

### **C.4.4. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Územní plán prvky regulačního plánu nevymezuje.

### **C.4.5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhového řešení na zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL – zákon. č. 289/1995 Sb., lesní zákon) je shrnuto v následující tabulce. Podrobný popis funkcí specifikovaných návrhových ploch (Index) je uveden v bodu c) výrokové části územního plánu.

Zábory PUPFL se vzhledem k charakteru území týkají kategorie hospodářských lesů, lesů ochranných a lesu zvláštního využití.

Celkový zábor PUPFL bude v důsledku plánovaného rozvoje 21,3 ha plochy.

Odůvodnění vymezení ploch, které jsou předmětem vyhodnocení, je obsaženo v kapitolách odůvodnění:

#### **C.4.5.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ PUPFL**

Tab. 33 Zábory PUPFL

Navrhované využití	Lokalita číslo	Výměra celkem [ha]	Typ lesa	KATASTR	Zábor pozemků PUPFL [ha]
BI	P01-BI	0,198	les hospodářský	Masečín	0,016
BI	P14-BI	0,040	les hospodářský	Štěchovice u Prahy	0,038
BX	Z02-BX	0,167	les hospodářský	Masečín	0,167
BX	Z11-BX	0,144	les hospodářský	Masečín	0,144
BX	Z16-BX	0,277	les hospodářský	Masečín	0,277
BX	Z19-BX	0,156	les hospodářský	Masečín	0,156
BX	Z23-BX	0,219	les hospodářský	Masečín	0,219
BX	Z33-BX	0,068	les hospodářský	Masečín	0,068
BX	Z46-BX	0,394	les hospodářský	Masečín	0,394
BX	Z48-BX	0,335	les hospodářský	Masečín	0,335
BX	Z53-BX	0,084	les hospodářský	Masečín	0,084
BX	Z55-BX	0,073	les hospodářský	Masečín	0,073
BX	Z57-BX	0,051	les ochranný	Masečín	0,051
BX	Z72-BX	0,663	les hospodářský	Masečín	0,663
BX	Z81-BX	0,123	les ochranný	Masečín	0,123

## Odůvodnění

Navrhované využití	Lokalita číslo	Výměra celkem [ha]	Typ lesa	KATASTR	Zábor pozemků PUPFL [ha]
DS	Z114-DS	1,021	les hospodářský	Masečín	0,694
DS	Z115-DS	10,484	les hospodářský	Masečín	0,327
DS	Z118-DS	0,612	les ochranný	Masečín	0,020
DU	Z120-DU	0,834	les ochranný	Masečín	0,087
OX	Z03-OX	0,561	les hospodářský	Masečín	0,561
OX	Z04-OX	0,378	les zvláštního určení	Masečín	0,378
OX	Z05-OX	0,102	les zvláštního určení	Masečín	0,102
OX	Z08-OX	0,100	les hospodářský	Masečín	0,100
OX	Z09-OX	0,294	les zvláštního určení	Masečín	0,294
OX	Z10-OX	0,602	les zvláštního určení	Masečín	0,602
RX	Z01-RX	0,035	les hospodářský	Masečín	0,035
RX	Z06-RX	0,148	les hospodářský	Masečín	0,148
RX	Z07-RX	0,458	les hospodářský	Masečín	0,458
RX	Z12-RX	0,314	les hospodářský	Masečín	0,314
RX	Z13-RX	0,450	les hospodářský	Masečín	0,450
RX	Z14-RX	0,236	les hospodářský	Masečín	0,236
RX	Z15-RX	0,281	les hospodářský	Masečín	0,281
RX	Z17-RX	0,282	les hospodářský	Masečín	0,282
RX	Z18-RX	0,529	les hospodářský	Masečín	0,529
RX	Z20-RX	0,092	les hospodářský	Masečín	0,092
RX	Z21-RX	0,207	les hospodářský	Masečín	0,207
RX	Z22-RX	0,462	les hospodářský	Masečín	0,462
RX	Z24-RX	0,269	les hospodářský	Masečín	0,269
RX	Z25-RX	0,235	les hospodářský	Masečín	0,235
RX	Z26-RX	0,119	les hospodářský	Masečín	0,119
RX	Z27-RX	0,292	les hospodářský	Masečín	0,292
RX	Z28-RX	0,348	les hospodářský	Masečín	0,348
RX	Z29-RX	0,245	les hospodářský	Masečín	0,245
RX	Z30-RX	0,433	les hospodářský	Masečín	0,433
RX	Z31-RX	0,579	les hospodářský	Masečín	0,579
RX	Z32-RX	0,027	les hospodářský	Masečín	0,027
RX	Z34-RX	0,356	les hospodářský	Masečín	0,356
RX	Z35-RX	0,221	les hospodářský	Masečín	0,221
RX	Z36-RX	0,351	les hospodářský	Masečín	0,351
RX	Z37-RX	0,277	les hospodářský	Masečín	0,277
RX	Z38-RX	0,224	les hospodářský	Masečín	0,224
RX	Z39-RX	0,106	les hospodářský	Masečín	0,106
RX	Z40-RX	0,209	les hospodářský	Masečín	0,209
RX	Z41-RX	0,413	les hospodářský	Masečín	0,413
RX	Z42-RX	0,061	les zvláštního určení	Masečín	0,061
RX	Z43-RX	0,118	les hospodářský	Masečín	0,118
RX	Z44-RX	0,108	les hospodářský	Masečín	0,108
RX	Z45-RX	0,180	les zvláštního určení	Masečín	0,180
RX	Z47-RX	0,235	les hospodářský	Masečín	0,235
RX	Z49-RX	0,377	les hospodářský	Masečín	0,377
RX	Z50-RX	0,032	les hospodářský	Masečín	0,032
RX	Z51-RX	0,268	les hospodářský	Masečín	0,268
RX	Z52-RX	0,388	les hospodářský	Masečín	0,388
RX	Z54-RX	0,050	les hospodářský	Masečín	0,050
RX	Z56-RX	0,041	les ochranný	Masečín	0,041
RX	Z58-RX	0,027	les ochranný	Masečín	0,027

Navrhované využití	Lokalita číslo	Výměra celkem [ha]	Typ lesa	KATASTR	Zábor pozemků PUPFL [ha]
RX	Z59-RX	0,249	les hospodářský	Masečín	0,249
RX	Z60-RX	0,358	les hospodářský	Masečín	0,358
RX	Z61-RX	0,342	les hospodářský	Masečín	0,342
RX	Z62-RX	0,436	les hospodářský	Masečín	0,436
RX	Z63-RX	0,568	les hospodářský	Masečín	0,568
RX	Z64-RX	0,116	les hospodářský	Masečín	0,116
RX	Z65-RX	0,283	les hospodářský	Masečín	0,283
RX	Z66-RX	0,216	les hospodářský	Masečín	0,216
RX	Z67-RX	0,444	les hospodářský	Masečín	0,444
RX	Z68-RX	0,110	les hospodářský	Masečín	0,110
RX	Z69-RX	0,089	les hospodářský	Masečín	0,089
RX	Z73-RX	0,312	les hospodářský	Masečín	0,312
RX	Z74-RX	0,190	les hospodářský	Masečín	0,190
RX	Z75-RX	0,215	les hospodářský	Masečín	0,215
RX	Z76-RX	0,184	les hospodářský	Masečín	0,184
RX	Z77-RX	0,167	les hospodářský	Masečín	0,167
RX	Z78-RX	0,137	les hospodářský	Masečín	0,137
RX	Z79-RX	0,148	les hospodářský	Masečín	0,148
RX	Z80-RX	0,649	les hospodářský	Masečín	0,649
RX	Z82-RX	0,117	les hospodářský	Masečín	0,117
RX	Z83-RX	0,176	les ochranný	Masečín	0,176
TI	Z124-TI	0,032	les ochranný	Štěchovice u Prahy	0,032

**Tab. 34 Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení PUPFL [ha] – dle funkčního využití**

Funkční využití	druh lesa			Celkový součet
	les hospodářský	les ochranný	les zvláštního určení	
BI	0,2383			0,2383
BX	2,5793	0,1738		2,7531
DS	11,5054	0,6124		12,1178
DU		0,8344		0,8344
OX	0,6608		1,3763	2,0371
RX	15,1037	0,2443	0,2405	15,5884
TI		0,0322		0,0322
<b>Celkový součet</b>	<b>30,0875</b>	<b>1,897123</b>	<b>1,616834</b>	<b>33,60145</b>

#### **Vyhodnocení PUPFL:**

P01-BI, P14-BI - Transformace ploch rekreace na rodinné bydlení mezi existujícími obytnými plochami.

Z02-BX, Z11-BX, Z16-BX, Z19-BX, Z23-BX, Z33-BX, Z46-BX, Z48-BX, Z53-BX, Z55-BX

Z57-BX, Z72-BX, Z81-BX - Převedení pozemku s obytnou stavbou do jeho skutečného využití.

Z114-DS, Z115-DS, Z118-DS, Z120-DU – Stavební úpravy komunikace a převedení pozemku dopravní stavbou do jeho skutečného využití

Z03-OX, Z04-OX, Z05-OX, Z08-OX, Z09-OX, Z10-OX - Převedení pozemku se stavbou občanského vybavení do jeho skutečného využití.

Z01-RX, Z06-RX, Z07-RX, Z12-RX, Z13-RX, Z14-RX, Z15-RX, Z17-RX, Z18-RX, Z20-RX, Z21-RX, Z22-RX, Z24-RX, Z25-RX, Z26-RX, Z27-RX, Z28-RX, Z29-RX, Z30-RX, Z31-RX, Z32-RX, Z34-RX, Z35-RX, Z36-RX, Z37-RX, Z38-RX, Z39-RX, Z40-RX, Z41-RX, Z42-RX, Z43-RX, Z44-RX, Z45-RX, Z47-RX, Z49-RX, Z50-RX, Z51-RX, Z52-RX, Z54-RX, Z56-RX, Z58-RX, Z59-RX, Z60-RX, Z61-RX, Z62-RX, Z63-RX, Z64-RX, Z65-RX, Z66-RX, Z67-RX, Z68-RX, Z69-RX, Z73-RX, Z74-RX, Z75-RX, Z76-RX, Z77-RX, Z78-RX, Z79-RX, Z80-RX, Z82-RX, Z83-RX - Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.  
Z124-TI - Rozšíření ČOV Třebonice

## C.4.5.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF

Návrh rozvoje území městyse vychází z dosud platného územního plánu sídelního útvaru Štěchovice. V malé míře jsou vymezeny nové rozvojové plochy na podkladě vyhodnocení požadavků Zadání nového územního plánu, doplněny a upřesněny jsou v průběhu zpracování návrhu územního plánu podle pokynů určeného zastupitele městyse pro ÚP.

Celkový zábor ZPF bude v důsledku plánovaného rozvoje představovat 41,217 ha plochy, a to převážně kultur orné půdy (66%), trvalého travního porostu (31%), další významnou složkou je zábor navržen pro funkce výrobní BI 65% a pro funkci bydlení OS 23% záborů ZPF.

Pro funkce nezastavitelné (ZO) je navrženo k záboru 0,311 ha (cca 0,75% celkového záboru ZPF)

<u>Zábor zemědělského půdního fondu v ha:</u>	41,217
- z toho uvnitř zastavěného území:	1,098
- z toho mimo zastavěné území:	40,119

Tab. 35 Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF [ha] - souhrnná tabulka

Kultura zemědělské půdy	Výměra celkem	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ v ha				
		I.	II.	III.	IV.	V.
<b>Orná</b>	27,265	0,000	11,034	1,739	4,632	9,859
<b>Trvalé travní porosty</b>	12,886	0,000	2,472	1,644	2,949	5,820
<b>Chmelnice</b>	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>Vinice</b>	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>Ovocné sady</b>	0,613	0,000	0,000	0,000	0,613	0,000
<b>Zahrady</b>	0,396	0,000	0,013	0,337	0,035	0,011
<b>Ostatní</b>	0,056	0,000	0,000	0,000	0,025	0,031
<b>celkem</b>	<b>41,2168</b>	<b>0</b>	<b>13,519</b>	<b>3,721</b>	<b>8,25537</b>	<b>15,7214</b>

Tab. 36 Celkový přehled rozvojových ploch dle lokalizace uvnitř a mimo zastavěné území, z toho záborů ZPF - součet plochy v a mimo zastavěné území tvoří velikost celé plochy

Katastr	Plocha v nezastavěném území	Plocha v zastavěném území	Zábor ZPF
Masečín	31,811	0,453	32,264
Štěchovice u Prahy	8,308	0,645	8,952
<b>Celkový součet</b>	<b>40,119</b>	<b>1,098</b>	<b>41,217</b>

**Tab. 37** Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF [ha] – dle funkčního využití

Funkční využití	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ v ha					Výměra celkem
	I.	II.	III.	IV.	V.	
BI	0	4,378	3,687	6,458	12,366	26,890
DS	0		0,025	0,290	0,568	0,882
DU	0				0,295	0,295
NSo	0		0,009	0,584	1,987	2,580
OS	0	9,141		0,152	0,230	9,523
OV	0			0,641		0,641
PV	0				0,095	0,095
ZO	0			0,130	0,180	0,311
<b>Celkový součet</b>	<b>0</b>	<b>13,519</b>	<b>3,721</b>	<b>8,255</b>	<b>15,721</b>	<b>41,217</b>

Rozvoj území dle ÚP Štěchovice respektuje celistvost sídel a rozvíjí jejich urbanistickou strukturu v návaznosti na vymezené zastavěné území.

Územní plán vyhodnotil zastavěné území a účelně jej využívá, popř. navrhuje rozvojové plochy přestavby (změny využití zastavěného území) tak, aby bylo účelně využito.

Prostorové řešení připojených rozvojových ploch přitom respektuje účelné využití navazujícího půdního fondu z hlediska zajištění přístupu pro hospodaření s půdou, celistvosti půdního fondu a vyloučení vzniku zemědělsky nevyužitelných enkláv půdního fondu.

Nová samostatná sídla v krajině ÚP nezakládá.

Součástí záborů půdního fondu je nevyhnutelný rozsah ploch, potřebných pro funkční systém ekologické stability. V tomto případě jsou nefunkční prvky ÚSES vedeny krajinou vždy podél komunikační sítě, popř. podél hran zastavitelných ploch.

Územní plán vyžaduje důslednou retenci rozvojových ploch tak, aby jejich naplněním nevznikala rizika zamokření půdy, rizika erozních stavů a nebyl dotčen rozsah realizovaných investic do půdního fondu za účelem zvýšení úrodnosti.

Podrobná kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF je uvedena v následující tabulce:



Tab. 38 Kvantifikace důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Lokalita číslo	Navrhované využití	Výměra celkem [ha]	Z toho půda náležející do ZPF v ha			Druh ZPF podle katastru nemovitostí	BPEJ	Třída ochrany	Výměra zemědělské půdy podle BPEJ [ha]	Nezemědělská půda [ha]	Katastrální území
			V současně zastavěném území obce [ha]	Mimo současně zastavěné území obce [ha]	Celkem [ha]						
P06-BI	BI	0,335		0,002	0,002	trvalý travní porost	43716	V.	0,002	0,333	Masečín
P09-BI	BI	2,704		0,027	0,027	orná půda	43716	V.	0,027	2,678	Masečín
Z100-BI	BI	1,571		1,269	1,269	trvalý travní porost	22212	IV.	1,269	0,302	Štěchovice u Prahy
Z102-BI	BI	1,789		1,785	1,785	trvalý travní porost	51512	II.	1,772	0,004	Štěchovice u Prahy
						zahradka	51512	II.	0,013		Štěchovice u Prahy
Z104-BI	BI	0,364		0,364	0,364	orná půda	51512	II.	0,364		Štěchovice u Prahy
Z105-BI	BI	3,264		3,243	3,243	orná půda	51512	II.	0,755	0,021	Štěchovice u Prahy
						orná půda	51550	III.	1,711		Štěchovice u Prahy
						trvalý travní porost	51512	II.	0,700		Štěchovice u Prahy
						trvalý travní porost	51550	III.	0,057		Štěchovice u Prahy
						zahradka	51550	III.	0,020		Štěchovice u Prahy
Z106-BI	BI	1,062		0,104	0,104	orná půda	51512	II.	0,104	0,958	Štěchovice u Prahy
Z70-BI	BI	0,834		0,834	0,834	orná půda	41500	II.	0,671		Masečín
						orná půda	43756	V.	0,162		Masečín
Z84-BI	BI	1,276		1,276	1,276	orná půda	42614	IV.	1,241		Masečín
						orná půda	43716	V.	0,035		Masečín
Z85-BI	BI	0,840		0,818	0,818	orná půda	42614	IV.	0,333	0,022	Masečín
						orná půda	43716	V.	0,485		Masečín
Z86-BI	BI	1,754		1,699	1,699	orná půda	42614	IV.	0,009	0,054	Masečín
						orná půda	43716	V.	1,690		Masečín
Z87-BI	BI	1,546		1,546	1,546	trvalý travní porost	42614	IV.	1,528		Masečín
						trvalý travní	43716	V.	0,017		Masečín

Odůvodnění

Lokalita číslo	Navrhované využití	Výměra celkem [ha]	Z toho půda náležející do ZPF v ha			Druh ZPF podle katastru nemovitostí	BPEJ	Třída ochrany	Výměra zemědělské půdy podle BPEJ [ha]	Nezemědělská půda [ha]	Katastrální území
			V současně zastavěném území obce [ha]	Mimo současně zastavěné území obce [ha]	Celkem [ha]						
						porost					
Z88-BI	BI	1,517		1,471	1,471	trvalý travní porost	43716	V.	1,471	0,045	Masečín
Z89-BI	BI	0,345		0,345	0,345	trvalý travní porost	43716	V.	0,345		Masečín
Z90-BI	BI	1,825		1,824	1,824	orná půda	43716	V.	1,824	0,002	Masečín
Z91-BI	BI	0,546		0,546	0,546	trvalý travní porost	43716	V.	0,546		Masečín
Z93-BI	BI	0,315		0,315	0,315	trvalý travní porost	43716	V.	0,315		Masečín
Z94-BI	BI	3,538		2,811	2,811	trvalý travní porost	42601	III.	1,587	0,727	Masečín
						trvalý travní porost	43716	V.	0,912		Masečín
						zahrada	42601	III.	0,311		Masečín
Z95-BI	BI	1,533		1,533	1,533	trvalý travní porost	43716	V.	1,254		Masečín
						trvalý travní porost	22212	IV.	0,006		Štěchovice u Prahy
						trvalý travní porost	43716	V.	0,273		Štěchovice u Prahy
Z96-BI	BI	5,481		5,079	5,079	orná půda	22212	IV.	2,052	0,402	Masečín
						orná půda	43716	V.	2,167		Masečín
						orná půda	22212	IV.	0,020		Štěchovice u Prahy
						orná půda	43716	V.	0,840		Štěchovice u Prahy
Z110-DS	DS	1,593	0,007	0,078	0,085	orná půda	43716	V.	0,006	1,508	Masečín
						trvalý travní porost	42614	IV.	0,032		Masečín
						trvalý travní porost	43716	V.	0,039		Masečín
						zahrada	22212	IV.	0,004		Masečín
						zahrada	22212	IV.	0,004		Štěchovice u Prahy
Z112-DS	DS	0,418		0,085	0,085	orná půda	42614	IV.	0,085	0,333	Masečín

Odůvodnění

Lokalita číslo	Navrhované využití	Výměra celkem [ha]	Z toho půda náležející do ZPF v ha			Druh ZPF podle katastru nemovitostí	BPEJ	Třída ochrany	Výměra zemědělské půdy podle BPEJ [ha]	Nezemědělská půda [ha]	Katastrální území
			V současně zastavěném území obce [ha]	Mimo současně zastavěné území obce [ha]	Celkem [ha]						
Z113-DS	DS	1,127	0,124	0,199	0,322	orná půda	41512	III.	0,020	0,805	Masečín
						orná půda	42604	IV.	0,117		Masečín
						orná půda	42614	IV.	0,037		Masečín
						orná půda	43716	V.	0,074		Masečín
						orná půda	43756	V.	0,063		Masečín
						vodní plocha	42614	IV.	0,011		Masečín
Z114-DS	DS	1,021	0,090		0,090	orná půda	43716	V.	0,038	0,932	Masečín
						orná půda	43756	V.	0,052		Masečín
Z118-DS	DS	0,612	0,012	0,288	0,300	trvalý travní porost	43716	V.	0,081	0,312	Masečín
						trvalý travní porost	46811	V.	0,198		Masečín
						vodní plocha	46811	V.	0,008		Masečín
						zahradka	46401	III.	0,005		Masečín
						zahradka	46811	V.	0,008		Masečín
Z119-DU	DU	0,021		0,021	0,021	trvalý travní porost	43716	V.	0,014		Masečín
						trvalý travní porost	46811	V.	0,006		Masečín
						vodní plocha	46811	V.	0,002		Masečín
Z120-DU	DU	0,834	0,072	0,202	0,274	trvalý travní porost	46811	V.	0,253	0,560	Masečín
						vodní plocha	46811	V.	0,021		Masečín
K01-NSo	NSo	0,189		0,189	0,189	orná půda	42614	IV.	0,189		Masečín
K02-NSo	NSo	0,569	0,143	0,373	0,516	orná půda	41512	III.	0,009	0,053	Masečín
						orná půda	42604	IV.	0,267		Masečín
						orná půda	42614	IV.	0,002		Masečín
						orná půda	43716	V.	0,239		Masečín
K03-NSo	NSo	0,425		0,424	0,424	orná půda	43716	V.	0,424		Masečín
K04-NSo	NSo	0,894		0,894	0,894	orná půda	43716	V.	0,503		Masečín
						orná půda	43716	V.	0,391		Štěchovice u Prahy
K07-NSo	NSo	0,252	0,003	0,232	0,235	orná půda	43716	V.	0,119	0,017	Masečín
						trvalý travní	42614	IV.	0,113		Masečín

Odůvodnění

Lokalita číslo	Navrhované využití	Výměra celkem [ha]	Z toho půda náležející do ZPF v ha			Druh ZPF podle katastru nemovitostí	BPEJ	Třída ochrany	Výměra zemědělské půdy podle BPEJ [ha]	Nezemědělská půda [ha]	Katastrální území
			V současně zastavěném území obce [ha]	Mimo současně zastavěné území obce [ha]	Celkem [ha]						
						porost					
						zahrada	43716	V.	0,003		Masečín
K08-NSo	NSo	0,140		0,140	0,140	orná půda	43716	V.	0,140		Masečín
K09-NSo	NSo	0,168		0,168	0,168	orná půda	43716	V.	0,168		Masečín
K10-NSo	NSo	0,229		0,014	0,014	vodní plocha	22212	IV.	0,014	0,215	Štěchovice u Prahy
Z71-OS	OS	9,523		9,523	9,523	orná půda	41500	II.	9,141		Masečín
						orná půda	42604	IV.	0,152		Masečín
						orná půda	43716	V.	0,025		Masečín
						orná půda	43756	V.	0,205		Masečín
P15-OV	OV	0,838	0,641		0,641	ovocný sad	22212	IV.	0,613	0,197	Štěchovice u Prahy
						zahrada	22212	IV.	0,028		Štěchovice u Prahy
Z92-PV	PV	0,138	0,005	0,089	0,095	trvalý travní porost	43716	V.	0,095	0,044	Masečín
K05-ZO	ZO	0,214		0,214	0,214	orná půda	42614	IV.	0,130		Masečín
						orná půda	43716	V.	0,084		Masečín
K06-ZO	ZO	0,190		0,097	0,097	orná půda	43716	V.	0,097	0,094	Masečín

**C.4.5.2.1. Odůvodnění záborů půdního fondu v I. a II. stupni ochrany:**

Princip řešení:

V návrhu rozvojových ploch městyse Štěchovice byl rozsah případných záborů půdního fondu ve vysokém stupni ochrany rozhodujícím kritériem. Výsledkem tohoto přístupu je následující bilance:

	ha
- zábor půdního fondu celkem ( ha )	41,217
- z toho:	
• zábory půd v I. stupni ochrany celkem	0
• zábory půd v II. stupni ochrany celkem	13,519

Při hodnocení nového územního plánu je nutné akceptovat rozsah zastavitelných ploch, který je převzat z platného územního plánu. Nutnost převzetí vyplývá z ustanovení § 102 stavebního zákona, který umožňuje – v případě vypuštění zastavitelných ploch dle platného územního plánu – možnost finančních kompenzací majitelům pozemků. Převzetí, resp. akceptování již vymezených zastavitelných ploch se jeví jako v tomto smyslu jako pragmatické rozhodnutí.

**Z70-BI** – Nová plocha pro stavbu rodinných domů navazující na plochy rekreace v lokalitě Hvozdy a na nové sportovní plochy proti jezdeckému areálu u Villy Gineta. Záměr je převzat z dosud platného územního plánu.

**Z71-OS** - Nové sportovní plochy v návaznosti na jezdecký areál.

**Z102-BI** - Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.

**Z104-BI** - Navazuje na existující rodinnou zástavbu, z části již realizovaný záměr je převzat z dosud platného územního plánu, kde je ovšem lokalita zakreslena celá jako již realizovaná

**Z105-BI** - Navazuje na existující rodinnou zástavbu, z části již realizovaný záměr je převzat z dosud platného územního plánu, kde je ovšem lokalita zakreslena celá jako již realizovaná

**Z106-BI** - Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.

### **C.4.5.3. ZDŮVODNĚNÍ, PROČ JE NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ VE SROVNÁNÍ S JINÝM MOŽNÝM ŘEŠENÍM NEJVÝHODNĚJŠÍ Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OSTATNÍCH ZÁKONEM CHRÁNĚNÝCH OBCENÝCH ZÁJMŮ.**

Ponecháním současného stavu podle schválené dokumentace je společensky únosné do naplnění ploch. Nové plochy jsou vymezeny nad rámec platného rozměru územního plánu, jsou však logickým pokračováním ve vytyčeném urbánním směru rozvoje s optimálním napojením na její urbanistickou strukturu, veřejnou, dopravní a technickou vybavenost.

Návrhem je zkoumáno a předkládáno toto řešení.

Zábory ZPF:

Tab. 39 Celkové zábory ZPF

Funkční využití	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ v ha					Výměra celkem
	I.	II.	III.	IV.	V.	
<b>Celkový součet-</b>	<b>0,000</b>	<b>13,519</b>	<b>3,721</b>	<b>8,255</b>	<b>15,721</b>	<b>41,217</b>

Zábory PUPFL:

Tab. 40 Celkové zábory PUPFL

	plocha PUPFL [ha]
Návrh	33,601

## C.5. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno dle výsledků projednání.

## C.6. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno dle výsledků projednání.

## C.7. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠTĚCHOVICE A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů textové části odůvodnění Územního plánu Štěchovice:

100 očíslovaných stran textu

Počet výkresů grafické části odůvodnění Územního plánu Štěchovice:

3 výkresy grafické části, označené pořadovými čísly:

Tab. 41 Tabulka výkresů grafické části odůvodnění

2a	Koordinační výkres List 1, List 2	1 : 5 000
2b	Výkres širších vztahů	1 : 25 000
2c	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu List 1, List 2	1 : 5 000

