

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚCHENICE s prvky regulačního plánu

dle ustanovení § 87 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Měchenice
datum schválení	19. 2. 2026
číslo usnesení	3/01/2026
určený zastupitel	Ing. Michal Kraus, MBA
jméno oprávněné osoby	starosta Ing. Aleš Matoušek, Ph.D.
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	Městský úřad Černošice, úřad územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Bc. Petr Barák
podpis	otisk úředního razítka:

Obsah:

Úvod	1
A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot	1
A.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	1
A.2 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot vycházející z PÚR a ZÚR.....	2
A.3 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot vycházející, Doplnujících průzkumů a rozborů a podnětů obce.....	3
B. Požadavky na urbanistickou koncepci	4
Upřesnění požadavků na urbanistickou koncepci vyplývajících z Územně analytických podkladů, Doplnujících průzkumů a rozborů a podnětů obce	4
C. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	5
C.1 Upřesnění požadavků na koncepci veřejné infrastruktury z PÚR a ZÚR	5
C.2 Upřesnění dalších požadavků na koncepci veřejné infrastruktury vyplývajících z Územně analytických podkladů, Doplnujících průzkumů a rozborů a podnětů obce	6
D. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	8
D.1 Upřesnění požadavků na koncepci uspořádání krajiny z PÚR a ZÚR.....	8
D.2 Upřesnění dalších požadavků na koncepci uspořádání krajiny vycházející z Územně analytických podkladů a z doplňujících průzkumů a rozborů	9
E. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	10
F. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie; uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží	10
G. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv	11
H. Požadavky na zpracování variant řešení	11
I. Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu	11
J. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	11
K. Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění	12

Úvod

- 01) O pořízení nového územního plánu Měchenic rozhodlo z vlastního podnětu zastupitelstvo obce Měchenice usnesením č. 1/2019 ze dne 11. 2. 2019 v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon (dále jen „stavební zákon“).
- 02) Obec Měchenice nemá a neměla územní plán. Dne 1. 9. 2008 bylo zastupitelstvem obce Měchenice vydáno Opatření obecné povahy, kterým se vymezuje zastavěné území obce Měchenice.
- 03) Zastupitelstvo obce Měchenice dne 21. 10. 2022 jmenovalo určeného zastupitele pro pořizování územního plánu obce Měchenice pana Ing. Michala Krause, MBA, místostarostu obce.
- 04) Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracoval dle § 87 odst. 2 stavebního zákona Návrh zadání Územního plánu Měchenic. Následně jej oznámil postupem dle § 88 a § 89 stavebního zákona k projednání s dotčenými orgány, oprávněnými investory a veřejností.
- 05) Jako podklad pro zpracování Návrhu zadání byly Doplňující průzkumy a rozborů z 11/2024, zhotovitel Ing. arch. Akad. arch. FOGLAR PETR, IČ 66473021.

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

A.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- 06) Obec Měchenice se nachází na břehu Vltavy, cca 6 km od jižní hranice Prahy - díky blízkosti hlavního města, poloze v údolí Vltavy a přímému dopravnímu napojení má obec charakter vilové čtvrti na periferii Prahy, s charakteristickými chatovými osadami spojenými s tramskou tradicí. Díky dobrému napojení do hlavního města, dostupnosti pražské integrované dopravy (autobusové a vlakové), základní občanské vybavenosti v rámci obce nebo nejbližšího okolí a kvalitnímu přírodnímu prostředí je patrný dlouhodobý zájem o bydlení v obci a přestavby rekreačních objektů. Koncentrace komerčních aktivit je vázána na frekventovanou silnici II. třídy, v obci se nachází základní komerční vybavenost.
- 07) Specifickým znakem obce Měchenice je její malá rozloha (1,33 km²), zejména v porovnání s rozlohou okolních obcí. Současně je na malém území obce vysoký podíl urbanizace, nezastavěná část obce tvoří pouze malý podíl celkové rozlohy obce. Nezastavěné území obce tvoří zejména významné krajinné prvky (vodní toky, lesní pozemky), obec nedisponuje „vlastním“ přírodním zázemím, ačkoli je obec zasazena do území s významnými přírodními hodnotami. Současné území obce umožňuje pouze minimální vnitřní rozvoj, území obce je převážně stabilizované.
- 08) Obec Měchenice není klasifikována jako centrum osídlení, spádovost obyvatel je primárně do hlavního města Prahy, případně do obce Jílové u Prahy, která slouží jako lokální centrum. Dále je patrná spádovost do obcí Davle a Štěchovice, zejména díky dobré dostupnosti silniční dopravy a historickým souvislostem. Kvalitní silniční dostupnosti kontrastuje zhoršená pěší a cyklistická dostupnost zejména v údolí řeky Vltavy způsobená preferencí silniční dopravy a náročnou konfigurací terénu.

- 09) Zpracování územního plánu je pro obec příležitostí k nastavení pravidel na podporu udržitelného rozvoje obce ve spojení s ochranou přírodních a urbanistických hodnot včetně zachování vysokého standardu bydlení a služeb v obci. Základní koncepce rozvoje obce bude vycházet z principů udržitelného rozvoje území stanovených v celostátních prioritách územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou součástí Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“) a dále z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou součástí Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“).
- 10) V souladu se stavebním zákonem není první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území.

A.2 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot vycházející z PÚR ČR a ZÚR SČK

- 11) Obec Měchenice je součástí Metropolitní rozvojové oblasti OB1 Praha (dále jen „rozvojová oblast OB1“) vymezené v PÚR ČR, která je dále zpřesněna v ZÚR SČK. V souvislosti s rozvojovou oblastí OB1 stanovují ZÚR SČK zejména tyto úkoly pro územní plánování:
- 11a) v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území;
 - 11b) v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků;
 - 11c) vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť.
- 12) ZÚR SČK dále stanovují společné požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území a úkoly pro územní plánování k vytvoření podmínek pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména:
- 12a) Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity a vytváří jedinečnost charakteru území - údolí Vltavy a Bojovského potoka s příkrými svahy a zástavbou na svazích;
 - 12b) Navrhovat přiměřený rozvoj sídel při minimalizaci dopadů na přírodní, kulturně historické a civilizační hodnoty území, preferovat dosud nevyužitých ploch v zastavěném území, včetně proluk ve stávající zástavbě mimo záplavová území při zachování průchodnosti sídla i krajiny;
 - 12c) zachovat a citlivě doplňovat obraz sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou, nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území;
 - 12d) Chránit a zkvalitňovat rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství, ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;
 - 12e) Podporovat rozvoj cestovního ruchu a rekreace, zejména ve vazbě na páteřní cyklistickou trasu a možností využití potenciálu rekreace u vody (bývalá plovárna Bojovského potoka);
 - 12f) V zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a zmírňování účinků bleskových povodní.
- 13) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochranu jeho hodnot vyplývající z PÚR ČR a ZÚR SČK budou prověřeny a následně zohledněny při Návrhu územního plánu Měchenic. Návrh územního plánu prověří podmínky pro přiměřený rozvoj obce s respektem k přírodním, kulturním a urbanistickým hodnotám, ochranu před povodněmi, zkvalitnění dopravních vazeb, podporu rekreace a cestovního ruchu a pro hospodárné využívání zastavěného území.

A.3 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot vycházející z Územně analytických podkladů, Doplnujících průzkumů a rozborů a podnětů obce

- 14) Vytvořit urbanistickou koncepci obce s ohledem na stávající historické a urbanistické hodnoty, zejména s ohledem na stávající využití zastavěného území - nepředpokládá se vymezování zastavitelných ploch, prověřit možnosti přestavby, zástavby proluk a změn využití v jednotlivých lokalitách, při zachování hodnotného rekreačně-sídelního charakteru lokality.
- 15) Definovat jednotlivé lokality a jejich stávající stav včetně stanovení cílového stavu lokalit s přihlédnutím k jejich charakteru a stávající sídelní struktuře.
- 16) Provéřit a stanovit vhodné podmínky pro rozvoj centrální části obce - doplnění veřejných prostranství, rozvoj místní dopravy (včetně dopravy v klidu), je vhodné využít prvků regulačního plánu.
- 17) Provéřit a případně navrhnout síť veřejných prostranství s ohledem na existující hodnotné prostory, případně prověřit vznik nových veřejných prostranství ve vhodných lokalitách.
- 18) Obec Měchenice rozvíjet nadále primárně jako sídelní obec s přihlédnutím k významné rekreační funkci obce - minimalizovat střety těchto funkcí, nepřipouštět transformaci periferních chatových lokalit na trvalé bydlení.
- 19) Provéřit možnosti řešení každodenní rekreace a pobytových funkcí v obci – navrhnout veřejná prostranství pro krátkodobou rekreaci s možností umístění mobiliáře, dětského hřiště, sportovního mobiliáře. Specificky prověřit možnosti vymezení veřejného prostranství v chatových lokalitách.
- 20) Zajistit ochranu a rozvoj kvalitního přírodního prostředí – zejména lesů, svahů a vodních toků a současně prověřit podmínky regulace tak, aby přechod mezi zástavbou a přírodními plochami byl harmonický a aby byla zajištěna ochrana přírodě blízkých lokalit před degradací rekreačními aktivitami.
- 21) Provéřit nastavení podmínek v záplavovém území - část obce se nachází v záplavovém území Bojovského potoka a v území vymezeném zvláštní povodní od přehrad Slapy, Orlík a Želivka.
- 22) Provéřit ochranu lesních pozemků včetně vodního režimu v lese, zejména nastavit pravidla pro řešení střetů na lesních pozemcích.
- 23) Provéřit řešení zejména pěší a cyklistické prostupnosti územím, zejména ve vztahu k údolí řeky Vltavy a k terénním podmínkám na území obce. Rozvíjet zejména pěší a cyklistická propojení. Provéřit možnosti posilování vazeb v rámci sídla s důrazem na pěší prostupnost území a docházkové vzdálenosti občanské vybavenosti.
- 24) Rozvoj lokálních ekonomických aktivit včetně jejich obsluhy podporovat ve vazbě na silnici II/102.
- 25) Provéřit vymezení ploch přestavby v lokalitách, kde je vhodné charakter lokality v návaznosti na novou urbanistickou koncepci změnit.
- 26) Rozvoj obytné funkce řešit souběžně s adekvátním rozvojem kapacit dopravní a technické infrastruktury (zejména kapacita ČOV) včetně rozvoje kapacit občanského vybavení odpovídající velikosti obce a předpokládanému rozvoji (zejména školka, škola, knihovna, lékař...). Provéřit stávající kapacity občanské vybavenosti DI a TI.

- 27) Nastavit regulaci takovým způsobem, aby rozhraní zástavby, přírodě blízkých ploch a přírodních ploch bylo příjemné pro obývání a každodenní rekreaci a současně aby byla zajištěna ekologická stabilita přírodních ploch. Vzhledem k míře urbanizace v rámci obce Měchenice je vhodné vytvářet podmínky pro ochranu přírodě blízkých lokalit před jejich degradací rekreačními činnostmi.
- 28) Plochy pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu by neměly těsně sousedit s plochami obytné výstavby, zejména z důvodu předcházení problémů obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj nových i stávajících výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.).

B. Požadavky na urbanistickou koncepci

Upřesnění požadavků na urbanistickou koncepci vyplývajících z Územně analytických podkladů, Doplnujících průzkumů a rozborů a podnětů obce

- 29) Aktualizace vymezení zastavěného území včetně prověření stávajícího využití zastavěného území, možnosti intenzifikace zástavby a přestaveb při využití stávajících proluk včetně nevyužitého území mimo záplavové oblasti - rozvoj sídla navrhopvat zejména v prolukách s odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.
- 30) Navrhnout urbanistickou koncepci - nepředpokládá se vymezování zastavitelných ploch, je třeba navrhnout podmínky pro přestavby, proluky a změny využití stávajících staveb v jednotlivých lokalitách tak, aby byl zachován hodnotný charakter lokalit s možností definovaného rozvoje.
- 31) Definovat jednotlivé lokality v rámci obce a jejich stávající stav v závislosti na charakteru lokality, navrhnout předpokládaný cílový stav a způsoby regulace, které budou odpovídat dosažení stanoveného cílového stavu.
- 32) Prověřit a vhodně nastavit podmínky regulace pro jednotlivé lokality při využití prvků regulačního plánu, např. míru intenzity využití pozemku, velikost pozemků, počet bytových jednotek, typ střechy, výška staveb, oplocení, doprava v klidu atd...
- 33) Prověřit možnosti transformace stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy (při zajištění odpovídajícího napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a v závislosti na lokalitě).
- 34) V periferních chatových lokalitách (Údolí Stínů, Stehlíkovský Mlýn, Na Zástrovské) nepřipouštět intenzifikaci zástavby a transformaci staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy, nastavit vhodné podmínky pro stabilizaci území a zachování jejich specifického charakteru.
- 35) Prověřit možnosti budoucího využití možných transformačních ploch (zejména území mezi ulicemi Hlavní a Vltavská jako území se smíšeným využitím a území u vlakového nádraží).
- 36) Prověřit využití obecních pozemků mezi obecním úřadem a restaurací „Fregatta“ včetně prověření využití souvisejících ploch u restaurace „Fregatta“, prověřit možnosti pro vytváření nových ekonomických aktivit a jejich koncentraci, tomu přizpůsobit odpovídající obslužnost a propojení území s minimalizací vzájemných střetů.

- 37) Provéřit možnosti revitalizace historického objektu vodárny a navazujícího okolí v blízkosti železniční zastávky Měchenice k vytvoření funkčního veřejného prostranství.
- 38) Stanovit specifické podmínky pro využití záplavových území a ploch v přímé návaznosti na vodní toky včetně opatření vedoucích ke zvyšování povodňové ochrany obce a pro regulaci odtokových poměrů, prověřit omezení výstavby.
- 39) Provéřit podmínky pro zajištění ochrany přírodního prostředí, zejména nastavit regulaci takovým způsobem, aby byly zajištěny podmínky pro harmonické rozhraní sídla a přírodních ploch a současně zajištěna ekologická stabilita přírodních ploch. Provéřit minimalizaci střetů rekreačních aktivit s přírodě hodnotným územím.
- 40) Provéřit možnosti vytváření podmínek pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a zmírňování účinků bleskových povodní v zastavěném území a zastavitelných plochách, v souvislosti s tím posoudit vliv koncepce likvidace dešťových vod na recipienty. Navrhnout a stanovit možné zásady řešení celosídlního systému a infrastruktury modrozelené infrastruktury v textové části územního plánu.
- 41) Stanovit specifické podmínky pro využití zastavěného území ve vzdálenosti do 30 metrů od okraje lesních pozemků. Na pozemcích v blízkosti lesních pozemků prověřit stanovení vhodných podmínek využití ploch tak, aby byl zohledněn veřejný zájem na ochraně lesa jako významného krajinného prvku.

C. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

C.1 Upřesnění požadavků na koncepci veřejné infrastruktury z PÚR ČR a ZÚR SČK

- 42) ZÚR SKČ zpřesňují na území obce Měchenice stávající vodní cestu na Vltavě v úseku Mělník - Praha - Třebeň (VD2), která je vymezena v PÚR ČR a stanovují požadavek na vytvoření územních podmínek pro zabezpečení parametrů významné vodní cesty využívané jako součást vnitrozemské vodní dopravy a součást TEN-T a upřesnění koridoru s ohledem na minimalizaci vlivů na rozvojové záměry obce.
- 43) ZÚR SČK dále stanovují společné požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území a úkoly pro územní plánování k vytvoření podmínek pro zajištění udržitelného rozvoje území v oblasti koncepce veřejné infrastruktury, zejména:
 - 43a) zkvalitňování a rozvoj dopravního propojení a dopravní obsluhy v sídle i mezi sídly, včetně podpory rozvoje systémů integrované hromadné dopravy ve vazbě na pěší dopravu a cyklo dopravu při snaze o minimalizaci střetů jednotlivých typů dopravy;
 - 43b) vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy;
 - 43c) vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umisťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod;
 - 43d) vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny – týká se zejména přístupnosti řeky, břehů potoka a lesních ploch;
 - 43e) v územních plánech obcí navrhovat cyklotrasy ve vyhrazených jízdních pruzích pro cyklisty nebo v ochranných jízdních pruzích pro cyklisty jako součást pozemních komunikací, společném koridoru s automobilovou dopravou pouze na silnicích s omezeným provozem automobilové dopravy;
 - 43f) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávku vody v období nepříznivých hydrogeologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových povrchových zdrojů vod.

- 44) Obec Měchenice se nachází v území specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření vymezené v PÚR ČR.
- 45) Obec Měchenice se nachází v území specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie vymezené v PÚR ČR.
- 46) Požadavky na koncepci rozvoje veřejné infrastruktury budou prověřeny a zohledněny při zpracování Návrhu územního plánu Měchenic. Budou řešeny požadavky vyplývající z vymezení významné vodní cesty VD2 a požadavky na zkvalitňování dopravního propojení, rozvoje zejména cyklistické a pěší dopravy a rozvoje odpadní a vodohospodářské infrastruktury.
- 47) Provéřit a případně navrhnout vhodné plochy pro vymezování akceleračních zón určených k urychlení využití obnovitelných zdrojů energie. Tyto zóny vyplývají ze zařazení obce do specifických oblastí SOB10 a SOB11, tedy oblastí s potenciálem pro rozvoj využití obnovitelných zdrojů energie.
- 48) Na území obce Měchenice je vymezen koridor v oblasti elektroenergetiky „E27“ jednoduchá vedení 400 kV v úsecích Přeštice – Milín, Milín – Chodov, Milín – Sokolnice, a dále dvojité vedení v úseku Milín – elektrárna Orlík a související rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Chodov a Sokolnice. Území obce je zasazeno úsekem Milín - Chodov. Jedná se o záměr republikového významu, který má zajistit transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti a stability přenosové soustavy.

C.2 Upřesnění dalších požadavků na koncepci veřejné infrastruktury vyplývajících z Územně analytických podkladů, Doplnujících průzkumů a rozborů a podnětů obce

Dopravní infrastruktura

- 49) Provéřit a navrhnout koncepci dopravy v klidu v intravilánu obce - koncepci parkování na veřejných prostranstvích a koncepci odstavování vozidel (s využitím procentuální korekce), tuto koncepci zohlednit při navrhování podmínek prostorového uspořádání jednotlivých ploch.
- 50) Provéřit možnosti vymezení samostatného koridoru pro páteřní cyklostezku a pěší stezku v kaňonu řeky Vltavy ve směru Praha - Štěchovice, případně prověřit jiné možnosti řešení návaznosti cyklistické a pěší dopravy mimo koridor silnice II. třídy. V plochách lesa prověřit vymezení cyklotras a hipostezek, které budou využívat stávající lesní cesty.
- 51) Návrhem územního plánu respektovat stávající vymezenou regionální dráhu včetně jejího ochranného pásma. Provéřit zachování možnosti umísťování staveb technické a dopravní infrastruktury související s železniční infrastrukturou v nezastavěném území.
- 52) Provéřit možnosti návrhu opatření vedoucích ke zpomalení dopravy v intravilánu, zejména v návaznosti na autobusové zastávky včetně prověření možností vedoucích ke zvýšení bezpečnosti nemotorové dopravy a ke snižování zátěže území hlukem a emisemi z dopravy. Řešení komunikací bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS a řešení zdrojů požární vody.
- 53) Provéřit stav a navrhnout možnosti úprav nevyhovujících úseků místních komunikací s vhodně oddělenou motorovou, pěší a cyklistickou dopravou a stanovit cílový stav jejich prostorového uspořádání. Věnovat důraz zejména bezpečnému propojení staveb a zařízení občanské vybavenosti pěší a cyklistickou dopravou, s důrazem na vhodné řešení před prostorů občanské vybavenosti (např. mateřské školy, obecního úřadu) a veřejných prostranství.

- 54) Provéřít možnosti rozvoje silnice II/102 z hlediska prostorového uspořádání - doplnění chodníků, doprovodné zeleně.
- 55) Řešení komunikací navrhopvat s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám technikou integrované záchranné služby.
- 56) Provéřít možnosti umístování kotvišť, úvazišť a mol včetně umístění centrálního přístaviště na břehu Vltavy a Bojovského potoka a stanovit pro ně podmínky prostorového uspořádání s ohledem na stávající vodní cestu VD2 a s ohledem na ochranu krajiny, ochranu břehových porostů a na územní systém ekologické stability.
- 57) Provéřít vymezení prostoru u vlakové stanice Měchenice pro parkování automobilů a kol (např. P+R, B+R).
- 58) Provéřít možnosti vymezení trasy a vytvoření vhodných podmínek pro realizaci cyklopěší magistrály ve směru Měchenice - Mníšek pod Brdy, při návrhu cestní sítě je třeba zohlednit migrační trasy živočichů.

Technická infrastruktura

- 59) Předpokládá se řešení likvidace odpadních vod ve stávající ČOV Měchenice s kapacitou 1 000 EO, nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV.
- 60) Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří zásobování vodou k hasebním účelům a řešení zdrojů požární vody.
- 61) Stanovit podmínky pro rozvoj systémů technické infrastruktury v souvislosti s předpokládaným rozvojem zástavby, zejména v prolukách. Provéřít možnosti nakládání s tříděným odpadem, případně navrhnout vhodné plochy.
- 62) Provéřít možnosti vymezení ploch veřejné zeleně vhodných pro zasakování srážkových vod ze zpevněných ploch na veřejných prostranstvích, prověřit možnosti vhodné prostorové regulace k zajištění zasakování srážkových vod na jednotlivých stavebních pozemcích, při návrhu koncepce hospodaření se srážkovými vodami vycházet z reálných hydrogeologických podmínek a brát v potaz vliv koncepce na recipienty. Je preferováno maximální množství srážek likvidovat na stavebních pozemcích staveb, včetně zasakování, pokud není zasakování omezeno z hlediska nevhodných hydrogeologických poměrů.
- 63) Vytvářet podmínky pro zpomalení odtoku srážkových vod, tj. prověřit navržené objektů, které zadržují srážkové vody a zpomalují jejich odtok. Provéřít vymezení ploch a objektů, které dokáží akumulovat srážkové vody mj. v bezesrážkovém období.
- 64) Provéřít možnosti vhodné likvidace odpadních vod z chatových osad, navrhnout vhodné podmínky pro jednotlivé plochy nebo lokality tak, aby bylo minimalizováno znečišťování povrchových vod odpadními vodami z chatových osad. Omezit možnost likvidace odpadních vod pomocí domovních ČOV s vyústěním do recipientů.
- 65) Provéřít do textové a grafické části zpracování ploch s rozdílným způsobem využití (i víceúčelové) pro potřeby civilní ochrany v rozsahu odpovídajícím potřebám obce, včetně prověření možnosti rozvoje a ochrany kritické infrastruktury.

Občanské vybavení

- 66) Provéřít a vymežit plochy pro zachování stávající občanské vybavenosti a případně navrhnout vhodné plochy pro umístění nové občanské vybavenosti odpovídající velikosti obce či plochy pro rozvoj stávající občanské vybavenosti.

- 67) Chránit nejvýznamnější objekty občanského vybavení v obci (mateřskou školu, obecní úřad, fotbalové hřiště) jako civilizační hodnotu, změnu jejich funkce připustit až na základě přesunutí do vhodnější lokality.
- 68) Provéřit možnosti umístění občanské vybavenosti do ploch smíšených obytných a ploch bydlení, případně navrhnout vhodné podmínky pro jejich umístění.
- 69) Provéřit možnosti využití podmínky uzavření plánovacích smluv (zejména v centrální části obce) jako možnosti zajištění vyváženého financování staveb občanské vybavenosti a jiných forem veřejné infrastruktury.

Veřejná prostranství

- 70) Vymezit síť veřejných prostranství s ohledem na existující veřejné prostranství a hodnotné prostory včetně prověření možnosti využití nefunkčních veřejných prostranství k doplnění možnosti pobytových funkcí, prověřit možnosti k vytvoření pestré sítě drobných veřejných prostranství, které na sebe vzájemně navazují.
- 71) Provéřit možnosti využití území mezi ulicemi Vltavská a Hlavní v okolí Bojovského potoka jako společenského centra a navrhnout podmínky pro revitalizaci území bývalé plovárny Měchenice - obslužné a pobytové funkce usměrňovat do této centrální části, případně navrhnout prověření území územní studií. V této souvislosti je vhodné vytvářet podmínky pro revitalizaci vodního toku Bojovského potoka, zejména založení možnosti nápravy nežádoucího stavu koryta.
- 72) Návrhem územního plánu zajistit kvalitní prostupnost územím, zejména se zaměřením na pěší a cyklistickou formu dopravy - prověřit možnosti revitalizace pěších propojek ve svahu (zejména mezi ulicemi Hlavní a Sloupecká).
- 73) Provéřit možnosti zpřístupnění břehů Vltavy a Bojovského potoka včetně prověření vhodné plochy pro přístaviště na Vltavě a visutou lávku v návaznosti na autobusovou zastávku Měchenice. Využití plochy bude podmíněno prokázáním nedotčení plavební profilu.
- 74) Stanovit podmínky v příslušných plochách umožňující doplnění rekreačně-pobytového mobiliáře (např. dětských hřišť, hřišť pro mládež a dospělé a workoutových hřišť).

D. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny;

D.1 Upřesnění požadavků na koncepci uspořádání krajiny z PÚR a ZÚR

- 75) ZÚR SČK vymezuje krajinné typy, krajinám se stanovují cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajin. Obec Měchenice je zařazena do krajiny sídelní (S), avšak nejbližší okolí obce je zařazeno zejména do krajiny rekreační (R).
- 76) Cílovými kvalitami krajiny sídelní (S) je dle ZÚR SČK zejména převaha zastavěného území s vysokou hustotou obyvatel a koncentrací ekonomických aktivit v zachovalé krajinné mozaice. Mezi základní zásady pro usměrňování územního rozvoje patří zejména rozvoj obytného a obslužného standardu sídla, rozvoj systémů sídelní zeleně, zachování stávajících přírodních hodnot v území a vytváření podmínek pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní zeleně v krajině.
- 77) Mezi obecné principy dosažení cílových kvalit krajin ZÚR SČK stanovují zejména ochranu přírodních a kulturních hodnot v krajině, ochranu specifického krajinného rázu v údolí řeky Vltavy, chránit a posilovat retenční schopnost krajiny, vytvářet podmínky pro zlepšování hydrologických poměrů v území, zajištění plynulého přechodu mezi krajinou a sídlem při zachování prostupnosti krajinou a nenarušování pohledové scenérie sídel včetně jejich vztahu s okolními sídly a krajinou.

- 78) Obec Měchenice se nachází v území specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (SOB9) vymezené v PÚR ČR. Z toho zařazení plynou pro územní plánování zejména tyto úkoly:
- 78a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností;
 - 78b) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody;
 - 78c) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině;
 - 78d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů.
- 79) ZÚR SČK stanovují na území obce Měchenice potřebu vytvářet územní podmínky pro vymezování ploch a vytváření zelených pásů v krajině i na území obce.
- 80) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny budou prověřeny a zohledněny při zpracování Návrhu územního plánu Měchenic. Návrh bude respektovat zařazení obce do sídelní krajiny, s důrazem na rozvoj obytného standardu, systémů sídelní zeleně a ochranu přírodních a kulturních hodnot. Zejména bude Návrh respektovat ochranu specifického krajinného rázu údolí řeky Vltavy, posilování retenční schopnosti krajiny a zajištění plynulého přechodu mezi sídlem a krajinou při zachování její prostupnosti.
- 81) Návrhem bude zohledněno zařazení obce do specifické oblasti SOB9, vymezené z důvodu ohrožení suchem. Návrh územního plánu proto prověří vytvoření podmínek pro hospodaření se srážkovými vodami, podporu přirozeného vodního režimu a zvyšování odolnosti půdy vůči erozi. V rámci řešení bude rovněž prověřena možnost vymezování zelených pásů v krajině i na území obce jako významného stabilizačního prvku.
- 82) Návrhem územního plánu dbát na ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa tak, aby návrhem nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině, zejména k přihlídnutí specifické morfologie terénu na území obce.

D.2 Upřesnění dalších požadavků na koncepci uspořádání krajiny vycházející z Územně analytických podkladů a z doplňujících průzkumů a rozborů

- 83) Respektovat stávající krajinné hodnoty území a stabilizační přírodní prvky (remízy, meze, vegetační doprovod komunikací a vodních ploch, břehové porosty), prověřit posílení retenční schopnosti území, aby nedocházelo k ohrožení intravilánu přívalovými povodněmi a byla navýšena retenční schopnost území a zvýšena protierozní ochrana. Navrhovat zejména taková řešení, která povedou k ochraně a podpoře biodiverzity a zvyšování ekologické stability krajiny.
- 84) Zpřesnit vedení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES vymezených v ZÚR SČK, konkrétně nadregionální biokoridor NK 59 - Štěchovice a regionální biocentrum RC 571211 - Klíneč. Při návrhu územního plánu zohlednit aktuální Plán ÚSES ORP Černošice, nefunkční části těchto prvků vymezit jako veřejně prospěšná opatření.
- 85) Vymezit lokální prvky ÚSES dle aktuálního Plánu ÚSES ORP Černošice. Zohlednit přitom návaznosti na řešení ÚSES v územních plánech sousedních obcí a aktuální legislativní a metodické požadavky na parametry jednotlivých prvků ÚSES. Nefunkční části těchto prvků ÚSES vymezit jako veřejně prospěšná opatření.

- 86) Provéřit s ohledem na charakter území v nezastavěném území obce vymezení ploch, ve kterých je výslovně vyloučeno umísťování konkrétních typů staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona.
- 87) Provéřit řešení střetů zástavby a vzdálenosti do 30 m od hranice lesních pozemků, v jednotlivých lokalitách budou navrženy vhodné podmínky prostorového uspořádání.

E. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu;

- 88) Návrh ÚP Měchenice prověří a případně vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- 89) Záměry na rozvoj veřejné infrastruktury je účelné vymezovat jako veřejně prospěšné stavby, zejména plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu, plochy pro rozvoj sítě veřejných prostranství či plochy pro rozvoj veřejného občanského využití.
- 90) V Návrhu územního plánu budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby zejména v těchto oblastech:
- 90a) dopravní infrastruktura - případné úpravy a návrhy komunikací (vedoucí např. ke zpomalení dopravy), cyklistických a pěších propojení s cílem zajistit dobrou dopravní obslužnost území (zejména prověřit možnosti obnovení pěších propojek mezi ulicemi Hlavní a Sloupecká a koridor páteřní cyklostezky NA04);
 - 90b) technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravy, čerpací stanice, vodojemy, dešťová kanalizace, retenční strouhy podél komunikací apod);
 - 90c) plochy pro vymezení veřejné občanské vybavenosti a veřejných prostranství ve veřejném zájmu (zejména, okolí bývalé Měchenické plovárny, revitalizace Bojovského potoka, okolí historického objektu vodárny u nádraží a možnosti přístaviště a visuté lávky u řeky Vltavy).
- 91) V Návrhu územního plánu budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:
- 91a) požadavky na založení prvků lokálního územního systému ekologické stability, na základě podkladu Plánu ÚSES ORP Černošice, zejména vymezování biocenter a biokoridorů, zpřesnění prvků územního systému ekologické stability vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Nefunkční částí prvků ÚSES vymezit jako veřejně prospěšná opatření;
 - 91b) opatření ke zvyšování retenční schopnosti krajiny, podpoře akumulace vody v krajině, zlepšování hydrologických poměrů a zmírňování následků změny klimatu;
 - 91c) opatření ke snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.
- 92) Požadavky na vymezení ploch asanace nejsou, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

F. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie; uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží;

- 93) Návrh územního plánu Měchenic prověří vymezení ploch, ve kterých bude podmínkou pro rozhodování o změnách v území pořízení regulačního plánu, územní studie případně uzavření plánovací smlouvy.

- 94) Provéřit stanovení podmínky zpracování územní studie, popř. regulačního plánu na lokalitu veřejného prostranství v blízkosti centra obce.

G. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv;

- 95) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají, současně se vzhledem k míře urbanizace obce nepředpokládá vymezení územní rezervy pro zastavitelné plochy. Je však vhodné prověřit trasu nadregionálního biokoridoru (NK59) a v územním plánu ji zpřesnit. V případě, že lze nalézt vhodnější řešení plně funkčního biokoridoru s menším vlivem na existující zástavbu, je vhodné tuto „náhradní navrhovanou trasu“ vymežit jako územní rezervu pro případnou budoucí trasu ÚSES.

H. Požadavky na zpracování variant řešení;

- 96) Zpracování variant řešení Návrhu územního plánu Měchenic není požadováno.

I. Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu;

- 97) Návrh územního plánu Měchenic bude zpracován s využitím prvků regulačního plánu, budou prověřeny možnosti využití prvků regulačního plánu v jednotlivých lokalitách. Budou prověřeny zejména možnosti regulace prostorového a výškového uspořádání, možnosti regulace uličního oplocení a odstavných stání a dalších vhodných regulačních prvků.
- 98) Provéřit možnosti rozdělení celého území obce Měchenice na jednotlivé lokality, které budou rozvíjeny dle jejich definovaného cílového stavu za pomoci užití regulací s prvky regulačního plánu. Předpokládá se stanovení podrobnějších regulativů pro následující jednotlivé lokality:
- 98a) lokality se zástavbou rodinných domů ve svahu západně od ulice Hlavní;
 - 98b) plochy smíšené s přípustností bytových a polyfunkčních domů (mezi ulicí Hlavní a řekou Vltavou);
 - 98c) rekreační oblasti;
 - 98d) zbylá část území obce (zejména prověření možností regulace oplocení).

J. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území;

- 99) Na základě stávajícího charakteru řešeného území a rozsahu předpokládaných změn se nepředpokládá nutnost zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (SEA). Na území obce Měchenice se nenachází evropsky významné lokality ani ptačí oblasti v rámci soustavy NATURA 2000, nejbližší evropsky významná lokalita „V Hladomoří“ se nachází v sousedním katastrálním území obce Březová-Oleško (přes řeku Vltavu - zadání územního plánu Měchenic nepředpokládá vytváření vlivů, které by svým řešením zasahovaly přes koridor řeky Vltava).
- 100) Předpoklad na vymezování nových zastavitelných ploch je velmi omezený a je převážně vázán na proluky ve stávající zástavbě. Území obce Měchenice je poměrně malé (1,33 km²) a hustě urbanizované, stávající zastavěné území tvoří podstatnou část území obce. Zejména z tohoto důvodu je předpokládánou navrhovanou koncepcí stabilizace území, nikoli jeho výrazný rozvoj. Nepředpokládá se vymezování ploch pro výrobu či průmyslové aktivity, území mezi ulicí Hlavní a řekou Vltavou je určeno pro smíšené obytné využití, které by umožňovalo především různé formy bydlení včetně doplňkových občanských a komerčně-rekreačních funkcí bez výrobních provozů či jiných aktivit s významným environmentálním dopadem.
- 101) Návrhem územního plánu se nepředpokládá zásah do stávajících krajinných struktur ani do ploch zvláště chráněných území či přírodních parků, nepředpokládají se kumulativní vlivy na životní prostředí. Zadání územního plánu nepředpokládá vymezování nových

kapacitních staveb pro dopravní ani technickou infrastrukturu, cílem je prověřit změny lokálního charakteru, které nepředstavují zásahy do struktury obce a jejích přírodních, kulturně-historických a civilizačních hodnot.

- 102) Bude doplněno podle stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zadání, zatím není vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území požadováno.

K. Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.

- 103) Zadání územního plánu Měchenic nestanovuje žádné požadavky na upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu Návrhu územního plánu a jeho odůvodnění oproti obsahovým požadavkům vyplývajícím ze stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu včetně jejích příloh.
- 104) V Návrhu ÚP budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují, včetně jejich ochranných pásem (jedná se zejména o silnice II. a III. třídy, regionální železnice, vodní cesty, vzdálenost 30 m od hranice lesních pozemků, limity a zájmy Ministerstva obrany – OP radaru RLP, koridor RR směrů, vodní útvary povrchových vod a vodní nádrže a ochranná a manipulační pásma vodních zdrojů, aktivní zóna, záplavové území, ÚSES aj.).
- 105) U nově navrhovaných ploch pro nezemědělské účely uvést konkrétní údaje o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách v souladu se smyslem zásad ochrany ZPF. V Návrhu ÚP konkretizovat možné dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa včetně zdůvodnění požadavků na jejich změnu funkčního využití.
- 106) Předpokládaný obsah územního plánu s prvky regulačního plánu:
- 106a) Návrh územního plánu:**
- textová část v rozsahu stanoveném v příloze č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.
 - grafická část:
 - výkres základního členění území, měřítko 1: 5 000;
 - hlavní výkres, měřítko 1: 5 000;
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1: 5 000;
 - volitelně koncepce řešení dopravy a technické infrastruktury;
 - volitelně výkres koncepce uspořádání krajiny;
 - volitelně výkres pořadí změn v území – etapizace;
 - samostatný výkres územního plánu s prvky regulačního plánu;
 - samostatný výkres územního plánu s prvky regulačního plánu zpracovaný pro vymezenou část území obce v měřítku 1 : 1 000 nebo 1: 500.
- 106b) Odůvodnění územního plánu:**
- textová část v rozsahu stanoveném v příloze č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.
 - grafická část:
 - koordinační výkres, měřítko 1 : 5 000;
 - výkres širších vztahů v území, měřítko 1 : 50 000 nebo 1 : 100 000;
 - výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko 1 : 5 000.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů. Jednotlivé plochy s rozdílných způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě indexem, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch. Indexy musí být čitelné v měřítku

zpracovaného výkresu a nesmí znemožňovat čitelnost zpracovaného výkresu a nesmí znemožňovat čitelnost hranic navržených ploch.

107) Způsob odevzdání Návrhu územního plánu:

Počet vyhotovení (paré) jednotlivých odevzdávaných výstupů, nestanoví-li pořizovatel pouze digitální verzi předání dokumentace:

107a) Návrh územního plánu pro společné jednání: min. 1 kompletní paré;

107b) Návrh územního plánu pro veřejné projednání: min. 1 kompletní paré;

107c) Návrh územního plánu pro vydání zastupitelstvem: min. 1 kompletní paré;

107d) Dokumentace vydaného územního plánu, opatřená záznamem o účinnosti (čistopis): min. 1 kompletní paré.

Součástí vyhotovení (paré) čistopisu bude CD nebo DVD nosič s digitálními daty ve formátu PDF pro vystavení na webu a ve strojově čitelných formátech (vektorové editovatelné formáty výkresů, editovatelné formáty textů – DOC nebo DOCX, XLS nebo XLSX). Dokumentace čistopisu ÚP bude předána ve zdrojových souborech a ve struktuře a označení v souladu s jednotným standardem platným ke dni zpracování.