

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠTĚCHOVICE

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo městyse Štěchovice
datum schválení	13. 3. 2014
číslo usnesení	13. 3.
jméno oprávněné osoby	starosta Miloš Čapek
podpis 	otisk úředního razítka: 
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis 	otisk úředního razítka: 

Obsah:

A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem.....	3
B. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů.....	6
C. Požadavky na rozvoj území obce.....	7
D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	7
E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	8
F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	9
G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	10
H. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	10
I. Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	11
J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose	11
K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	12
L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	12
M. Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	12
N. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	12
O. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	12

Požadavek na pořízení nového územního plánu (dále jen ÚP) Štěchovice vychází z usnesení zastupitelstva obce ze dne 17.12.2010. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového ÚP Štěchovice v souladu s ustanovením stavebního zákona, který ukončuje platnost stávajících územních plánů vydaných před nabytím účinnosti stavebního zákona 183/2006 Sb. a také nutnost aktualizovat stávající platnou územně plánovací dokumentaci městyse Štěchovice, zejména stanovením podmíněnosti dalšího rozvoje území a podrobnějších podmínek pro uspořádání území. Pro území obce nebyly zpracovány doplňující průzkumy a rozборы.

V současné době platí pro území městyse Štěchovice Územní plán sídelního útvaru (dále jen ÚPnSÚ) Štěchovice z r. 1997, Změna č.1 ÚPnSÚ Štěchovice z r. 2000, Změna č. 2 ÚPnSÚ Štěchovice z r. 2005. Změna č. 3 ÚPnSÚ Štěchovice byla zastupitelstvem schválena v r. 2010.

Řešeným územím územního plánu bude správní území městyse Štěchovice, které tvoří dvě katastrální území: Štěchovice u Prahy a Masečín. Městys Štěchovice má v současné době 1745 obyvatel (údaj k 31.12.2011).

A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem

A.1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Městys Štěchovice je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností Černošice, dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 17.května 2006 a stejně podle nové Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky ze dne 20.července 2009.

Důvody vymezení Rozvojové oblasti Praha OB1:

Území ovlivněné rozvojovou 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; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

Pro území Štěchovic dále vyplývají z Politiky územního rozvoje 2008 tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v kapitole 2.2:

(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.

(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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(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.

(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).

(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.

(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. (Viz také Lipská charta, bod II.2; viz také čl. 26 PÚR ČR 2006). Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. 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).

(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 umísťování 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. (Viz také UAEU, část III. 5 čl. 23, 24; viz také čl. 27 PÚR ČR 2006).

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

(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.

(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. (Viz také Lipská charta, bod I. 1)

(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.

A.2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR SK), vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011. ZÚR SK nahrazuje Územní plán velkého územního celku Pražský region. Návrh územního plánu (dále ÚP) Štěchovice bude respektovat záměry uvedené v ZÚR SK.

- ZÚR SK upřesňuje zařazení městyse 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 železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;
 - rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a 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.

ZÚR SK stanovují 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 nadreg.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 2km od osy nadregionálního biokoridoru).
- 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 el. vedení 400kV a 110kV, radioreléový paprsek, ochranné pásmo vodních zdrojů
 - přírodní park Střed Čech

V ÚP Štěchovice budou tyto prvky respektovány vč. jejich ochranných pásem (dále jen OP).

- ZÚR SK nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje (dále jen generel). 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 ukládá územnímu plánu upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny (viz. Kap. 1 bod (06) odst. d) textové části ZUR SK). A dále upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy (viz. kap. 6 bod (207) ZÚR SK).
- Návrh ÚP bude respektovat 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.

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

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
- dopravní závady
 - vysoká intenzita dopravy - snížit intenzitu dopravy na silnici II/102
 - nedostatek parkovacích a odstavných stání
 - 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
- hygienické závady
 - znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace
 - hluk ze silniční dopravy
 - staré ekologické zátěže
- ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy
 - část zastavěného území se nachází v záplavovém území
 - ohrožení území obce povodněmi - koncepce protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace)
- 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
 - vysoká intenzita dopravy - navrhnout opatření na snížení zátěže silnic II. a III. tříd
 - nedostatek pracovních míst v obci - preferovat vytváření výrobních areálů vytvářejících větší počet pracovních míst
 - 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
 - nedostatek pracovních míst v obci - vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál
 - pro příznivé životní prostředí
 - nedostatek zeleně - navrhnout doprovodnou zeleň, zejména podél místních i účelových komunikací
 - přístupnost vodních ploch a toků omezena stávajícími stavbami, oplocením - zlepšit přístupnost břehů vodních ploch a toků
 - 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
 - existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích

- existence staveb umístěných na nivních půdách a v těsné blízkosti vodních toků
- o 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
 - nedostatečná prostupnost krajiny

Tyto úkoly budou do územního plánu zapracovány s ohledem na jejich aktuálnost k danému řešenému území. Jedná se o obecné body vztažené k celému území ORP Černošice.

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 roztříštěné výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích.

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 vymezování 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.

D.1. Urbanistická koncepce

Městys Štěchovice se skládá ze tří základních sídelních celků – centrální část Štěchovice, Třeбенice a Masečín.

- **Centrální část Štěchovic** je sevřena mezi Vltavou a zalesněnými svahy Vltavského údolí, výstavba v tomto území je vymezena právě těmito dvěma přírodními celky. Jedná se o přirozené centrum městyse, kde je soustředěná veškerá občanská vybavenost a další významné sportovní a komerční plochy. 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.
- **Třeбенice** jsou značně odloučenou lokalitou situovanou v těsné blízkosti přírodně cenného nadregionálního biocentra NC 24 Štěchovice. Stávající platná ÚPD umožnila poměrně velký rozvoj ploch bydlení, které dosud nebyly plně vyčerpány. Předpokládá se respektování těchto zastavitelných ploch, nebudou vymezovány 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.
- **Masečín** je vymezen jako poměrně velká rozvojová oblast území Štěchovic převážně na bydlení, zásadním problémem tohoto území je nekoncepční řešení dopravy a nekoordinovaný rozvoj výstavby v území. 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 Masečína v krajině. Specifickou oblastí je lokalita 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.

D.2. Koncepce uspořádání krajiny

- Uspořádání krajiny bude směřováno ke kombinaci funkce zemědělské a rekreační, s budoucím směřováním k plnohodnotné rekreační krajině.
- 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 maximální možné míře tyto základní prvky krajiny respektovat (vodní toky i lesy jsou zároveň významným krajinným prvkem ze zákona chráněným).
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území městyse Štěchovice v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházej 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 vymezit na porostní skupiny s odpovídající skladbou dřevin.
- Pro řešené území budou navrženy principy pro obnovu vegetačního doprovodu komunikací, výsadbu rozptýlené zeleně v krajině, zadržování vody v krajině a protierozní opatření.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

E.1. Dopravní infrastruktura

Správním územím městyse Štěchovice prochází silnice II.třídy II/102 a II/106, dále silnice III.třídy č.1023 a č.1027. V území se dále nachází síť místních obslužných komunikací.

- Návrh ÚP prověří 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).
- Provéřit 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).
- 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).
- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.
- Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.
- Provéřit 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).
- ÚP prověří obnovu pěších cest zejména v rámci městyse Štěchovice mezi jednotlivými sídelními celky a dále ve vazbě na sousední obce.
- Provéřit bezpečnost pěší dopravy a navrhnout potřebná opatření – zejména v centrálních částech obce a ve vazbě na důležité zastávky veřejné hromadné dopravy.
- Provéřit stávající dopravní obslužnost území veřejnou dopravou vč. zastávek a navrhnout případná opatření k zajištění dopravní obslužnosti (zejména dle požadavku normových hodnot – ČSN 736425).

E.2. Technická infrastruktura

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou České republiky. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn, apod.) a to tak, že bude časově koordinována jejich výstavba v předstihu před novou zástavbou zejm. výstavba/intenzifikace ČOV. Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci, Plně budou respektována veškerá OP sítí technické infrastruktury. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.

- Návrh ÚP prověří a případně navrhne potřebnou intenzifikaci ČOV s ohledem na budoucí rozvoj městyse.
- Územní plán prověří a navrhne možnosti řešení napojení nové výstavby na veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. U rekreační zástavby (stavby pro rodinnou rekreaci), kde není napojení na ČOV možné, budou odkanalizovány optimálním řešením z pohledu udržitelného rozvoje území, zejména s ohledem na životního prostředí.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.
- Návrh ÚP prověří a navrhne zásobování území pitnou vodou, rovněž budou řešeny zdroje požární vody.

E.3. Občanské vybavení

- Návrh ÚP Štěchovice prověří dle bilance rozvoje bydlení další potřebné plochy OV zejména pro školství, sociální služby a zdravotnictví.
- Umístění dalších obchodních a administrativních funkcí bude regulováno funkčním využitím ploch, zejména v rámci centrálního území obce.

E.4. 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.
- Návrh 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.

F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

F.1. Ochrana kulturních hodnot území

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje a ochrany urbanisticky hodnotných částí obce (např. historická návesní část), nemovitých kulturních památek, významných staveb, architektonicky cenných staveb.

- Řešené území je územím s archeologickými nálezy. Dotčený orgán stanoví zásady a podmínky pro zabezpečení archeologického dědictví.
- 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.
- Řešení územního plánu bude respektovat nemovité kulturní památky a jiné hodnotné stavby.
- 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.

F.2. Ochrana přírodních hodnot území

- Ochrana přírodních hodnot řešeného území bude popsána v rámci koncepce uspořádání krajiny.

- ÚP Štěchovice navrhne konkrétní možnosti zvýšení retenční funkce území formou opatření v krajině (např. zatravněné pásy, drobné vodní plochy a plochy pro akumulaci).
- ÚP Štěchovice bude dbát ochrany stávajících přírodních prvků (doprovodná zeleň, remízy a solitéry), navrhne případnou obnovu a zřízení liniové zeleně a remízku.
- K omezení vodní a větrné eroze bude v návrhu ÚP Štěchovice řešeno protierozní opatření.
- Při zpracování ÚP Štěchovice nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.
- Při zpracování ÚP Štěchovice nutno dbát zachování lesa a navrhopvat jen taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany ŽP a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější.
- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- Celé správní území městyse Štěchovice patří do zranitelných oblastí dle NV č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu.
- Podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 10 resp. 6 m).

G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Návrh ÚP Štěchovice prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, veřejné prostranství)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 zákona č.183/2006 Sb. a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 zákona č.183/2006 Sb.

V návrhu ÚP Štěchovice budou prověřeny a vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

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 úpravy, 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.

G.3. Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

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 bude důsledně respektovat všechny 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 ZUR SK a případná další navržená opatření dle plánu oblasti Povodí Vltavy (Protipovodňová ochrana obce Štěchovice).

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.

Řešené území je územím s archeologickými nálezy. Dotčený orgán stanoví zásady a podmínky pro zabezpečení archeologického dědictví.

Z hlediska obrany státu nejsou předpokládány zvláštní požadavky na řešení.

Řešení komunikací a technického vybavení 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.

I. Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Dosavadní způsob využití ploch stanovený ÚPD bude aktualizován a případně přehodnocen dle současných potřeb. Prověřena budou zejména následující doporučení:

- Vymezit a navrhnout řešení centrálního území obce mezi ul. Hlavní a kostelním návrším s respektem ke stávajícím přírodním prvků v této lokalitě (zejména vodnímu toku).
- Prověřit a navrhnout řešení dopravní obsluhy sídelní části Masečín
- 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.
- 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.
- 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).
- ÚP prověří funkčnost a vhodnost vedení ÚSES a navrhne potřebná opatření.

J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose

Území městyse Štěchovice se nachází podle schválené PÚR ČR v OB1 Rozvojové oblasti Praha, toto zařazení je upřesněno v ZUR SK pouze na území centrální části Štěchovic. V návrhu ÚP Štěchovice bude prověřen rozsah zastavitelných ploch a stanoven způsob využití s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou (zejména kanalizaci a vodovod). Způsob využití bude dán do souladu se současně platnými předpisy, plochy budou zařazeny podle rozdílného způsobu využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Rozvoj sídla bude v návrhu ÚP Štěchovice v maximální možné míře přizpůsoben stávající dochované urbanistické struktuře a hodnotám v území. Hlavní požadavky na vymezení zastavitelných ploch a jiné důležité záměry (změny funkce, změny prostorové struktury aj.):

- 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.
- Vzhledem k tomu, že předcházející ÚPD vymezila dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly naplněny, tak se nepředpokládá vymezování nových významnějších zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD.
- 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.
- 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.

- Územní plán prověří a navrhne systém pěších tras, cyklostezek a hiposteze s ohledem na využití rekreačního potenciálu území.

K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Návrh ÚP Štěchovice prověří vymezení ploch, 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

Návrh ÚP Štěchovice prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu.

M. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání vyloučil významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. 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 bude zpracován, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na zpracování konceptu. S ohledem k rozsahu problematiky a problémů k řešení se nepožaduje vypracování konceptu, pokud to nevyplývá z požadavků dotčených orgánů. Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

O. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh ÚP Štěchovice bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Štěchovice bude zpracován pro celé území městyse Štěchovice (k.ú. Štěchovice a k.ú. Masečín).

ÚP Štěchovice bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 25 000 – 1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.