



| A | ÚZEMNÍ PLÁN ŠTĚCHOVICE

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ
ve smyslu ustanovení § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon



Objednatel:
MĚSTYS ŠTĚCHOVICE

Zhotovitel návrhu pro společné jednání:
AF – CITYPLAN s.r.o.
Ing. arch. Jan Buchar

Zhotovitel návrhu pro veřejné projednání:
DOC. ING. ARCH. VERONIKA ŠINDLEROVÁ, PH.D.

Únor 2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení správního orgánu, který územní plán vydal

Zastupitelstvo městyse Štěchovice

datum nabytí účinnosti územního plánu

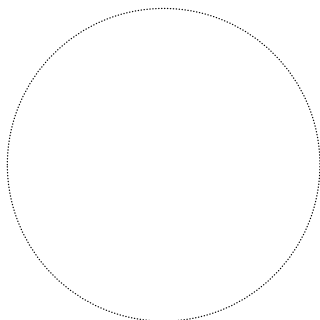
jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. ak. arch. Sylva Matějková

Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

OBJEDNATEL

Městys Štěchovice

Hlavní 3
252 07 Štěchovice

zastoupený: Kateřinou Rožníčkovou, starostkou městyse

POŘIZOVATEL

Městský úřad Černošice

Odbor územního plánování

Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. ak. arch. Sylva Matějková

PROJEKTANT

Návrh pro společné jednání

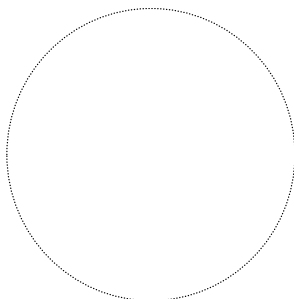
ĀF-CITYPLAN, spol. s r.o.

Ing. arch. Jan Buchar
autorizovaný architekt se všeobecnou působností, osvědčení ČKA č. 00 273

Návrh pro veřejné projednání:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

autorizovaná architektka pro obor územní plánování, osvědčení ČKA č. 04 019



.....

Zpracovatelský tým:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. (hlavní projektantka, urbanismus, dopravní infrastruktura)
autorizovaná architektka pro obor územní plánování

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D. (urbanismus, regulace, právní supervize)

Ing. Václav Hofman (grafická část, GIS)

Ing. Jiří Sovina, Ph.D. (technická infrastruktura)
autorizovaný inženýr pro obor stavby vodního hospodářství a krajinné inženýrství

Ing. Vojtěch Novotný, Ph.D. (krajina, ÚSES)

Ing. Milena Morávková (ÚSES)
autorizovaná projektantka územních systémů ekologické stability

OBSAH DOKUMENTACE

Textová část

SEZNAM ZKRATEK	7
A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	8
A.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE	9
A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE	12
A.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	21
A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	28
A.6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	33
A.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	63
A.8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY.....	66
A.9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	67
A.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	68

Grafická část

1a VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5 000
1b HLAVNÍ VÝKRES	1:5 000
1c VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ	1:5 000

SEZNAM ZKRATEK

ČOV	čistírna odpadních vod
čp	číslo popisné
ČS	čerpací stanice
DP	dobývací prostor
DTS	distribuční transformační stanice
EO	ekvivalent obyvatel
CHLÚ	chráněné ložiskové území
K	plochy změn v krajině
k.ú.	katastrální území
kap.	kapitola
kat	kategorie
LBC	lokální biocentrum ÚSES
max.	maximální
NRBC	nadregionální biocentrum
NRBK	nadregionální biokoridor
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
ObKR	oblast krajinného rázu
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
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
Q100	záplavové území
RD	rodinný dům
SLDB	sčítání domů, lidí a bytů
SLT	skupina lesních typů
STG	skupina typů geobiocen
T	transformační plochy
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	úprava vody
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VVN	velmi vysoké napětí
ZCHD	zvláště chráněné druhy
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území městyse Štěchovice bylo vymezeno k 31. 3. 2024 a je zobrazené ve výkrese č. 1a – Výkres základního členění území a č. 1b – Hlavní výkres.

A.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE

A.2.1. KONCEPCE SÍDELNÍ STRUKTURY

- a) stanovuje se rozvíjet území městyse Štěchovice jakožto obec, která neplní funkci spádového centra osídlení pro okolní obce a nepřebírá tak žádnou vyšší obslužnou funkci ve struktuře osídlení;
- b) stanovuje se přitom rozvíjet Štěchovice jako primárně obytné a rekreační zázemí Prahy, avšak mírou rozvoje obytných a rekreačních funkcí zároveň neohrozit udržitelný rozvoj městyse samotného ani metropolitní oblasti, především se zohledněním toho, že s Prahou není městys spojen dostatečně kapacitní a ekologickou dopravní infrastrukturou
- c) pro primárně obytnou i rekreační funkci městyse a pro zkvalitňování a rozvoj každodenní a příměstské rekreace v zázemí Prahy chránit především přírodní hodnoty dominantně reprezentované vodními toky, přehradou a lesními komplexy
- d) stabilizuje se současná sídelní struktura městyse sestávající ze tří hlavních obytných sídel, Štěchovice, Masečín a Třeбенice
- e) jako jádrové obytné sídlo a zároveň hlavní obslužné centrum městyse se stanovuje rozvíjet sídlo Štěchovice, kde se nachází většina zařízení veřejného i soukromého občanského vybavení
- f) všechna tři hlavní obytná sídla rozvíjet v souladu s principem koncentrace – primárně rozvíjet zástavbu doplňováním a intenzifikací urbanistických proluk, další zastavitelné plochy vymezovat výhradně ve vazbě na stávající zástavbu, s optimální vazbou na stávající systémy dopravní a technické infrastruktury
- g) v minulosti masivně rozvinutá rekreační sídla a osady (především Hvozdy, Chrástka I a Chrástka II, osady kolem Kocáby, osady kolem Třeбенic a osada Ztracenka) se stanovuje stabilizovat; jejich plošný rozvoj ani výrazná intenzifikace zástavby se nepřipouští
- h) nepřipouští se zakládání nových sídel ani propojování stávajících sídel zástavbou, s důsledky nežádoucí fragmentace volné krajiny

A.2.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE FUNKCÍ JEDNOTLIVÝCH SÍDEL

Štěchovice

- a) primární funkce jádrového sídla Štěchovice se stanoví jako obytná a obslužná s lokálním významem; rozvoj doplňující funkce ekonomické a výrobní lokalizované především ve výrobní zóně v Peškově a v areálu elektrárny u přehrady Štěchovice nesmí ohrozit primární obytnou a obslužnou funkci sídla
- b) stanoví se rozvíjet plošně nenáročné podnikatelské aktivity kdekoli v sídle, primárně za účelem vytvořit na území městyse pracovní místa a omezit vyjíždky obyvatel za prací, a to vždy v takovém režimu a intenzitě, které nesmí ohrozit podmínky pro klidné bydlení v sídle
- c) stanoví se rozvíjet obslužné funkce s významem pro celý městys primárně v centrální části sídla vymezené především plochami smíšenými obytnými městskými (SM), dále v plochách občanského vybavení veřejného a komerčního a sportu (OV, OK, OS), a pouze doplňkově v plochách pro bydlení (BH, BI, BV)
- d) stanoví se rozvíjet občanské vybavení veřejné a soukromé v rozsahu a intenzitě, která bude směřovat k uspokojení potřeb obyvatel celého městyse; rozvoj obchodů a služeb s větším spádovým územím nesmí ohrozit podmínky pro klidné bydlení v sídle, popř. ohrozit kapacitu zařízení občanského vybavení veřejného určeného pro obyvatele městyse
- e) výjimkou z předchozího ustanovení jsou sportovně-rekreační areály v Peškově a jejich okolí, kde je z hlediska prostoru, umístění a vazby na dopravní síť potenciál pro rozvoj provozů uspokojujících i klienty z širšího spádového území

Masečín

- a) primární funkce sídla Masečín se stanoví jako obytná; rozvoj doplňující funkce ekonomické a výrobní lokalizované především v zemědělském výrobním areálu na východním okraji sídla nesmí ohrozit primární funkci sídla

- b) stanoví se rozvíjet plošně nenáročné podnikatelské aktivity kdekoli v sídle, primárně za účelem vytvořit na území městyse pracovní místa a omezit vyjíždění za prací mimo městys, vždy v takovém režimu a intenzitě, která nesmí ohrozit podmínky pro klidné bydlení v sídle
- c) stanoví se rozvíjet obslužné funkce lokálního charakteru primárně ve středu (historickém jádru) sídla, doplňkově i v dalších plochách pro bydlení (BI a BV)
- d) stanoví se rozvíjet občanské vybavení veřejné a soukromé v rozsahu a intenzitě, která bude především uspokojovat potřeby obyvatel sídla Masečín, větší rozsah a intenzita je přípustná, pokud neohrozí podmínky pro klidné bydlení v sídle
- e) stanoví se individuální rekreaci v sídle a v přímé vazbě na něj toliko stabilizovat a nepřipustit další plošný rozvoj ani výraznou intenzifikaci rekreační zástavby

Třeбенice

- a) primární funkce sídla Třeбенice se stanoví jako obytná
- b) rozvoj doplňující funkce rekreační lokalizované především na jižním a severním okraji sídla dále nerozvíjet a nezvyšovat tak ohrožení primární obytné funkce sídla
- c) stanoví se rozvíjet plošně nenáročné podnikatelské aktivity kdekoli v sídle, primárně za účelem vytvořit na území městyse pracovní místa a omezit vyjíždění za prací mimo městys, vždy v takovém režimu a intenzitě, která nesmí ohrozit podmínky pro klidné bydlení v sídle
- d) stanoví se rozvíjet obslužné funkce lokálního charakteru primárně podél hlavních komunikací, doplňkově i v dalších plochách pro bydlení (BI a BV)
- e) stanoví se rozvíjet občanské vybavení veřejné a soukromé v rozsahu a intenzitě, která bude především uspokojovat potřeby obyvatel sídla Třeбенice, větší rozsah a intenzita je přípustná, pokud neohrozí podmínky pro klidné bydlení v sídle

Rekreační sídla a osady

- a) stanoví se stabilizovat stávajících rekreační sídla a chatové sloužící individuální rekreaci a nepřipustit intenzifikaci využití v podobě konverze staveb na trvalé bydlení
- b) připouští se rozvoj obslužné funkce primárně zaměřené na potřeby uživatelů objektů pro individuální rekreaci, ale pouze za podmínky, že tyto obslužné funkce neohrozí svým provozem podmínky pro nerušenou rekreaci v přírodním a klidném prostředí

A.2.3. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE A OCHRANY HODNOT

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- a) stanoví se chránit řeku Vltavu, přehradu Štěchovice, říčku Kocábu a jejich břehy jako dominantní krajinné prvky určující atraktivitu přírodního prostředí městyse a jeho ekologickou stabilitu, které zásadně zvyšují kvalitu podmínek pro bydlení a rekreaci; stanoví se neohrozit jejich veřejnou přístupnost a záměry na rozvoj rekreační funkce vždy vyvažovat s ochranou přírodních hodnot
- b) stanoví se chránit rozsáhlé lesní komplexy, především ve východní části území městyse, dále ve Hvozdech a podél Kocáby jako dominantní krajinné prvky určující atraktivitu přírodního prostředí městyse a jeho ekologickou stabilitu, které zásadně zvyšuje kvalitu podmínek pro bydlení a rekreaci; stanoví se neohrozit jejich veřejnou přístupnost, provozem stávajících staveb pro individuální rekreaci neohrozit jejich ekologickou funkci
- c) stanoví se chránit otevřenou kulturní krajinu kolem Masečína, rozvíjet její prostupnost pro nemotorovou dopravu a zvyšovat její ekologickou stabilitu
- d) stanoví se rozvíjet územní systém ekologické stability, který je územním plánem zpřesněn a na lokální úrovni doplněn
- e) stanoví se respektovat klidový charakter území Přírodního parku Střed Čech a minimalizovat rozvoj zástavby v takové míře, která by tento klidový charakter mohla narušit

Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

- a) stanoví se respektovat v území s archeologickými nálezy podmínky ochrany a péče o archeologický fond
- b) v zájmu ochrany významné dominanty kostela sv. J. Nepomuckého se stanoví podmínka nezhodnocení dálkových pohledů nebo průhledů nevhodnou zástavbou
- c) v zájmu ochrany nemovitých kulturních památek se stanoví zohledňovat při stavební činnosti v jejich okolí požadavky na vyšší architektonickou kvalitu a promyšlené kontextuální řešení nových staveb či změn dokončených staveb, při umísťování nových staveb či při změnách dokončených staveb v okolí nemovitých kulturních památek chránit významné průhledy na tyto památky, okolní veřejná prostranství uspořádat a řešit tak, aby jejich architektonické řešení parafrázovalo historické a kulturní hodnoty nemovitých kulturních památek

Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

- a) stanoví se chránit strategicky významné areály veřejného občanského vybavení, které jsou zařazeny do stabilizovaných ploch občanského vybavení – v sídle Štěchovice areál základní a mateřské školy, domova pro seniory, úřad městyse, kostel sv. J. Nepomuckého s farou, hřbitov a sportovní areály ve Štěchovicích u Vltavy, v jižní části sídla Masečín a ve středu a na severním okraji sídla Třebenice
- b) stanoví se chránit strategicky významné stavby energetické soustavy a zároveň ochrany před živelními pohromami, které jsou zařazeny do stabilizovaných ploch výroby, technické infrastruktury a vodních a vodohospodářských (vodní nádrž, vodní elektrárna a přečerpávací vodní elektrárna)
- c) stanoví se chránit vodní cestu Vltava zařazenou do ploch vodních a vodohospodářských a koridoru pro vodní dopravu za účelem jejího dopravního využití pro rekreační lodní plavbu
- d) stanoví se chránit síť silnic II. a III. třídy na území městyse zařazenou do ploch dopravní infrastruktury, která zajišťuje dopravní dostupnost obce pro individuální automobilovou i veřejnou hromadnou dopravu
- e) komplexním návrhem stabilizace a rozvoje systému veřejných prostranství zahrnujícího veřejná prostranství v sídlech stejně jako navazující cestní síť ve volné krajině se stanoví rozvíjet podmínky prostupnosti území městyse i pro nemotorovou dopravu

A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.3.1. ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE JEDNOTLIVÝCH SÍDEL

Štěchovice

- a) stanovuje se i nadále rozvíjet jádro sídla Štěchovice podél ulic Hlavní a Na Peškově, a to přednostně v rámci ploch smíšených obytných městských (SM) a občanského vybavení (OV, OS); v tomto jádru se stanoví podporovat intenzivnější zástavba městského typu charakterizovanou vícepodlažními bytovými či polyfunkčními domy a vyšší mírou promíšenosti bydlení a občanského vybavení či administrativy
- b) v plochách bydlení venkovského a individuálního (BV, BI) mimo jádro se stanovuje stabilizovat stávající převážně obytnou zástavbu, charakterizovanou především individuálními rodinnými domy; připouští se doplňování zástavby v prolukách, či dílčí zahuštění zástavby odpovídající stanovené prostorové regulaci, které zároveň neohrozí kvalitní podmínky pro bydlení na okolních pozemcích
- c) rozsáhlejší plošný rozvoj bydlení se připouští pouze na severozápadním cípu sídla, podél silnice na Masečín, v ploše Z.96; navrhuje se zde zástavba venkovského či příměstského typu sestávající z individuálních rodinných domů
- d) v části sídla Peškov se připouští zástavba areálového typu, která bude odpovídat funkčním potřebám zde provozovaných aktivit (výroba, skladování, občanské vybavení, sport); stanoví se zachovávat zde adekvátní prostupnost území směrem k břehům řeky Vltavy
- e) připouští se doplňovat stávající prostorově omezenou soustavu veřejných prostranství v centrální části sídla vhodnými zásahy a kultivací prostorů v záplavovém území Kocáby a na pozemcích kolem Kostela sv. Jana Nepomuckého

Masečín

- a) stanovuje se jako jádro sídla rozvíjet území navazující na centrální historickou návěs; stanoví se kultivovat centrální veřejné prostranství návěsi a zvyšovat jeho uživatelskou hodnotu pro setkávání obyvatel a krátkodobou rekreaci, stanoví se kultivovat toto veřejné prostranství i údržbou či případnými změnami dokončených okolních staveb tak, aby jejich architektonické řešení odpovídalo venkovskému charakteru návěsi
- b) v plochách bydlení venkovského a individuálního (BV, BI) mimo jádro se stanovuje stabilizovat stávající, převážně obytnou zástavbu, charakterizovanou především individuálními rodinnými domy; připouští se doplňování zástavby v prolukách, či dílčí zahuštění zástavby odpovídající stanovené prostorové regulaci, které zároveň neohrozí kvalitní podmínky pro bydlení na okolních pozemcích
- c) rozsáhlejší plošný rozvoj bydlení se připouští pouze v severní části sídla, v plochách Z.86 a Z.88; navrhuje se zde zástavba venkovského či příměstského typu sestávající z individuálních rodinných domů
- d) stabilizují se všechny chatové osady v okolí sídla zařazené do ploch rekreace individuální (RI) – na severozápadním okraji sídla, Chrástka I, Chrástka II, V Dubíčku i ostatní menší osady; nepřipouští se jejich konverze na sídla pro trvalé bydlení, nepřipouští se zásadní intenzifikace zástavby ohrožující podmínky pro rekreaci v klidném a přírodním prostředí s vysokým podílem sídelní zeleně

Třebenice

- a) jako jádrové prostory sídla se stanovuje rozvíjet sportoviště s dětským hřištěm zařazené do plochy občanského vybavení sportu (OS) a dále prostory kolem centrálního parkoviště u příjezdové komunikace; stanoví se kultivovat tato veřejná prostranství a zvyšovat jejich uživatelskou hodnotu pro setkávání obyvatel a krátkodobou rekreaci
- b) v plochách bydlení (BH, BV, BI) se stabilizuje stávající, převážně obytná zástavba; připouští se doplňování zástavby v prolukách, či dílčí zahuštění zástavby odpovídající stanovené prostorové regulaci, které zároveň neohrozí kvalitní podmínky pro bydlení na okolních pozemcích
- c) plošný rozvoj se navrhuje pouze v urbanistických prolukách, popř. plochách navazujících na stávající zástavbu, kde již byla zahájena investiční příprava výstavby
- d) stabilizují se všechny chatové osady v okolí sídla zařazené do ploch rekreace individuální (RI) – jižně od sídla u břehů Vltavy, v severní a západní části sídla; nepřipouští se jejich konverze na sídla pro trvalé bydlení, nepřipouští se zásadní

intenzifikace zástavby ohrožující podmínky pro rekreaci v klidném a přírodním prostředí s vysokým podílem sídelní zeleně

Masečín – Hvozdy

- a) stanoví se specifická metoda stabilizace zástavby v předmětné, převážně chatové osadě – existující stavby pro bydlení či rekreaci se stabilizují v rámci svých stávajících půdorysů vymezených jako plochy bydlení jiného 1 a rekreace jiné 1 (BX.1, RX.1), připouští se přitom okolní pozemky (či jejich části) zařazené do ploch zeleně jiné (ZX) užívat jako zahrady včetně oplocení, v rámci těchto zahrad lze realizovat dílčí úpravy staveb technického charakteru, které budou zlepšovat hygienické a energetické vlastnosti staveb
- b) lesní pozemky již nadměrně fragmentované zástavbou a oplocenými zahradami, neefektivní pro lesní hospodářství, se stanovuje vyjmout z pozemků určených k plnění funkce lesa a převést do ploch přírodních (NU); primární funkcí těchto ploch se stanoví funkce ekologické, ovšem s možností jejich vyjmutí z režimu pozemků určených k plnění funkce lesa

Povodí Kocáby

- a) stanoví se stabilizovat zástavbu v údolí Kocáby, s výjimkou shluků pozemků se stavbami pro trvalé bydlení (BV, BI) je většina pozemků zařazena do ploch individuální rekreace (RI); nepřipouští se jejich konverze na sídla pro trvalé bydlení, nepřipouští se zásadní intenzifikace zástavby ohrožující podmínky pro rekreaci v klidném a přírodním prostředí s vysokým podílem sídelní zeleně

Rozptýlené chaty na lesních pozemcích

- a) rozptýlené chaty nacházející se na lesních pozemcích, bez vlastních zahrad, jsou regulovány v režimu na dožití – tzn. je připuštěno jejich užívání a údržba, nejsou připuštěny žádné změny dokončených staveb, ani jejich případná obnova, není připuštěno oplocování okolních pozemků či jejich zastavování jakýmkoliv doplňkovými stavbami, nepředpokládá se doplňování související dopravní či technické infrastruktury

A.3.2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCHÁCH

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 ve stavbách pro bydlení 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.

- a) všechny plochy bydlení vymezené jako zastavitelné nebo transformační plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území nebo uvnitř zastavěného území
- b) všechny plochy vymezené pro rozvoj bydlení jsou vymezené výhradně jako zastavitelné nebo transformační plochy bydlení individuálního (BI)
- c) plochy bydlení venkovského (BV) jsou vymezeny jen jako stabilizované, a to v enklávách obytné zástavby, kde převažují starší domy vykazující charakter tradiční venkovské zástavby, přičemž vykazuje zástavba větší hustotu zastavění
- d) plochy bydlení individuálního (BI) jsou jako stabilizované vymezeny v převažující části území obytných sídel, kde převažují rodinné domy či větší vily, přičemž vykazuje zástavba menší hustotu zastavění a větší zahrady
- e) stabilizované plochy bydlení hromadného (BH) jsou vymezeny ve specifických částech sídel Štěchovice a Třebenice, kde se nachází bytové domy
- f) stabilizované plochy bydlení jiné 1 (BX.1) jsou vymezeny v rozsahu půdorysů stávajících staveb pro trvalé bydlení nacházejících se v rekreační enklávě Hvozdy; možnosti intenzifikace zástavby jsou zásadně omezené jen na dílčí úpravy staveb technického charakteru, které budou zlepšovat hygienické a energetické vlastnosti užívání staveb

- g) stabilizované plochy bydlení jiné 2 (BX.2) jsou vymezeny v rozsahu půdorysů stávajících staveb pro trvalé bydlení nacházejících se na pozemcích bez vlastních zahrad, obklopené lesními pozemky, a to všude mimo rekreační enklávu Hvozdy; intenzifikace zástavby je u nich nepřipustěna

Rekreace

Pro Štěchovice jsou typickým rysem chatové osady v blízkosti řeky Vltavy a říčky Kocáby a v území rekreační enklávy 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 a stabilizuje, ale nové nenavrhuje. Pro jejich stabilizaci jsou stanoveny tři základní režimy:

- a) chaty nacházející se na pozemcích vlastních zahrad jsou zpravidla zařazeny do ploch rekreace individuální (RI) vymezených v rozsahu celého pozemku stavby i zahrady
- b) chaty nacházející se na pozemcích vlastních zahrad ve Hvozdech, kde jsou tyto zahrady zpravidla doposud součástí lesních pozemků, jsou stabilizovány v plochách rekreace jiné 1 (RX.1) vymezených v rozsahu půdorysů existujících chat. Jejich zahrady jsou zařazené do specifického režimu zeleně jiné (ZX)
- c) chaty bez vlastních zahrad, obklopené lesními pozemky, a zároveň mimo rekreační enklávu Hvozdy, jsou stabilizovány v plochách rekreace jiné 2 (RX.2) vymezených půdorysem chat. Plochy zahrad kolem nich nejsou vymezeny

Občanské vybavení

V řešeném území je centrem základní vybavenosti centrální část Štěchovic. Všechna zařízení občanského vybavení jsou územním plánem respektována (blíže viz A.4.4.) a většinou vymezená jako samostatné plochy občanského vybavení:

- a) v oblasti předškolní výchovy a v základním školství je stabilizovaná plocha areálů ZŠ a MŠ ve Štěchovicích a pro možnost dalšího rozvoje tohoto areálu je vymezena plocha občanského vybavení sportu (OS) T.15
- b) v území Peškov je stabilizován stávající sportovní areál TJ Štěchovice a areál multifunkčního centra a pro rozvoj dalšího občanského vybavení a služeb je vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení komerčního (OK) Z.99
- c) v místní části Masečín – Hvozdy stabilizuje územní plán stavby využívané pro sociální služby jako plochy občanského vybavení jiné (OX), jejich zahrady na lesních pozemcích vymezuje za účelem zajištění souladu se stavem v území jako zastavitelné plochy zeleně jiné (ZX)
- d) V Třebenicích jsou stabilizované plochy sportu (OS) a veřejného občanského vybavení (OV) sloužící Policii ČR v jádru obce a dále sportovní areál na severozápadním okraji zástavby Třebenic
- e) Jako plochu občanského vybavení veřejného (OV) je stabilizován také areál na Homoli
- f) další lokální prvky občanského vybavení je možné při dodržení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umísťovat ve stabilizovaných, zastavitelných a transformačních plochách bydlení a v plochách smíšených obytných
- g) existující plochy sportu a rekreace jsou územním plánem stabilizovány

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství ulic a dalších zpevněných veřejně přístupných ploch na pozemcích místních komunikací a na pozemcích souvisejících v sídlech jsou stabilizovány jako plochy veřejných prostranství (PU). Vymezuje se zastavitelná plocha veřejného prostranství Z.113 pro rozšíření místní komunikace mezi Masečínem a Hvozdy.

Plochy zeleně

Plochy zeleně se vymezují na pozemcích převážně nezastavěných, přičemž je dle jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití připuštěna rozdílná intenzita stavební činnosti:

- a) plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP) jsou zpravidla vymezeny na pozemcích veřejných prostranství, převážně nezpevněných, charakteru parků a parkově upravených veřejně přístupných ploch
- b) plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ) jsou zpravidla vymezeny na pozemcích ve vazbě na obytnou zástavbu, které je žádoucí ponechat nezastavěné a zároveň umožnit jejich využívání pro extenzivní zemědělskou činnost

- c) plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) jsou zpravidla vymezeny na pozemcích ve vazbě na pozemní komunikace, na kterých je vhodné udržovat vegetaci vhodnou pro tlumení negativních vlivů dopravy na okolí
- d) plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) jsou zpravidla vymezeny na ostatních nezastavěných pozemcích v sídlech, důvody pro omezení zástavby na těchto pozemcích jsou různé, např. limity využití území (záplavové území), terénní konfigurace apod.
- e) plochy zeleně jiné (ZX) jsou zpravidla vymezeny ve specifických případech, kdy jsou zahradami obytných či rekreačních staveb oploceny lesní pozemky; vymezení těchto pozemků (či jejich částí) do režimu zeleně jiné umožňuje i nadále jejich využití jako zahrad včetně žádoucího vyjmutí z pozemků určených k plnění funkcí lesa

Plochy smíšené obytné

Plochy smíšené obytné městské (SM) se vymezují v centrální části sídla Štěchovice, kde je žádoucí rozvíjet intenzivnější zástavbu, která bude zároveň vhodným mixem funkcí posilovat ekonomickou a obslužnou funkci jádrového obytného sídla městyse.

Doprava

Plochy dopravní infrastruktury se vymezují ve třech režimech:

- a) plochy dopravy silniční 1 (DS.1) jsou zpravidla vymezeny na silnicích II. a III. třídy, tyto silnice v území stabilizují a chrání tak jejich primární dopravní funkci
- b) plochy dopravy silniční 2 (DS.2) jsou zpravidla vymezeny na polních a lesních cestách v nezastavěném území, tyto cesty stabilizují, popř. navrhují další rozvoj cestní sítě v krajině, jejich režim je oproti plochám veřejných prostranství vymezených na místních komunikacích v sídlech omezen primárně na funkci dopravní
- c) plochy dopravy vodní (DV) jsou vymezeny na pozemcích, jejichž primární využití je jako kotviště pro vodní dopravu
- d) nedostatek parkovacích míst v centru městyse řeší územní plán návrhem rozšíření parkoviště u autobusového nádraží zastavitelnou plochou dopravy silniční 1 (Z.109)

Výroba a skladování

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, a to dle charakteru staveb a provozu ve stávajících areálech jako plochy výroby lehké (VL) a výroby drobné a služby (VD). Nové výrobní plochy nejsou, s ohledem na charakter území, navrhovány.

A.3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, TRANSFORMAČNÍCH PLOCH A KORIDORŮ

A.3.3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Z.01	Plochy zeleně [0,0353 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.01b	Plochy bydlení [0,0162 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Masečín
Z.02	Plochy zeleně [0,0418 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.03	Plochy zeleně [0,4060 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.04	Plochy zeleně [0,1787 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.05	Plochy zeleně [0,0164 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.06	Plochy zeleně [0,0911 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.07a	Plochy zeleně [0,1512 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.07b	Plochy zeleně [0,1316 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.08	Plochy zeleně [0,1001 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín

Z.09	Plochy zeleně [0,2939 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.10	Plochy zeleně [0,5911 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.11	Plochy zeleně [0,2541 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.12	Plochy zeleně [0,2523 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.13	Plochy zeleně [0,5367 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.14	Plochy zeleně [0,1225 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.15	Plochy zeleně [0,3409 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.16	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.17	Plochy zeleně [0,2103 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.18	Plochy zeleně [0,4553 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.19	Plochy zeleně [0,5685 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.20	Plochy zeleně [0,0917 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.21	Plochy zeleně [0,3296 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.22	Plochy zeleně [0,4617 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.23	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.24	Plochy zeleně [0,2687 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.25	Plochy zeleně [0,1025 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.26	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.27	Plochy zeleně [0,1875 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.28	Plochy zeleně [0,1351 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.29	Plochy zeleně [0,2450 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.30	Plochy zeleně [0,2937 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.31	Plochy zeleně [0,4556 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.32	Plochy zeleně [0,1752 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.33	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.34	Plochy zeleně [0,2604 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.35	Plochy zeleně [0,2214 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.36	Plochy zeleně [0,2530 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.37	Plochy zeleně [0,1626 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.38	Plochy zeleně [0,2235 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.39	Plochy zeleně [0,0394 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.40	Plochy zeleně [0,2647 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.41	Plochy zeleně [0,2310 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.42	Plochy zeleně [0,0610 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.43	Plochy zeleně [0,1177 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.44	Plochy zeleně [0,1084 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.45	Plochy zeleně [0,0836 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.46	Plochy zeleně [0,4129 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.47	Plochy zeleně [0,2346 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín

Z.48	Plochy zeleně [0,3740 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.49	Plochy zeleně [0,7008 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.50	Plochy zeleně [0,1186 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.51	Plochy zeleně [0,2679 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.52	Plochy zeleně [0,3879 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.53	Plochy zeleně [0,2075 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.54	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.55	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.56	Plochy zeleně [0,1186 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.57	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.58	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.59	Plochy zeleně [0,6569 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.60	Plochy zeleně [0,3581 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.61	Plochy zeleně [0,2482 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.62a	Plochy zeleně [0,4111 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.62b	Plochy rekreace [0,0042 ha]: Rekreace jiná 1 (RX.1), k.ú. Masečín
Z.63	Plochy zeleně [0,5857 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.64	Plochy zeleně [0,1159 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.65	Plochy zeleně [0,1186 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.66	Plochy zeleně [1,6106 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.67	Plochy zeleně [0,2358 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.68	Plochy zeleně [0,1167 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.69	Plochy zeleně [0,0459 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.70	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.71	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.72	Plochy zeleně [0,3909 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.73a	Plochy zeleně [0,2291 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.73b	Plochy rekreace [0,0081 ha]: Rekreace jiná 1 (RX.1), k.ú. Masečín
Z.74	Plochy zeleně [0,1899 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.75	Plochy zeleně [0,2152 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.76	Plochy zeleně [0,1600 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.77	Plochy zeleně [0,1670 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.78	Plochy zeleně [0,0905 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.79	Plochy zeleně [0,1480 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.80	Plochy zeleně [0,5683 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.81	Plochy zeleně [0,2374 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.82	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.83	Plochy zeleně [0,1763 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.84	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>

- Z.85** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.86** **Plochy bydlení** [1,7038 ha]: Plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), k.ú. Masečín
- Z.87** **Plochy bydlení** [0,6667 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Masečín
- Z.88** **Plochy bydlení** [1,5224 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Masečín
- Z.89** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.90** **Plochy bydlení** [0,3793 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Masečín
- Z.91** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.92** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.93** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.94** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.95** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.96** **Plochy bydlení** [3,5904 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Masečín
- Z.97** **Plochy bydlení** [0,2962 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.98** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.99** **Plochy občanského vybavení** [0,9394 ha]: Občanské vybavení komerční (**OK**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.100** **Plochy bydlení** [0,3025 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.101** **Plochy bydlení** [0,3251 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.102a** **Plochy bydlení** [0,8315 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.102b** **Plochy bydlení** [0,1914 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.102c** **Plochy bydlení** [0,3752 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.103** **Plochy bydlení** [0,7152 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.104** **Plochy bydlení** [0,3636 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.105a** **Plochy bydlení** [1,8528 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.105b** **Plochy bydlení** [0,2621 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.105c** **Plochy bydlení** [0,3415 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.105d** **Plochy bydlení** [0,2893 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.106** **Plochy zeleně** [1,0621 ha]: Zeleň zahradní a sadová (**ZZ**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.107** *neobsazeno*
- Z.108** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.109** **Plochy dopravní infrastruktury** [0,0429 ha]: Doprava silniční 1 (**DS.1**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.110** **Plochy dopravní infrastruktury** [1,7637 ha]: Doprava silniční 1 (**DS.1**), k.ú. Masečín a k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.111** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.112** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.113** **Plochy veřejných prostranství** [1,0936 ha]: Veřejná prostranství všeobecná (**PU**), k.ú. Masečín
- Z.114** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.115** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- Z.116** **Plochy bydlení** [0,1161 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy

Z.117	<i>neobsazeno</i>
Z.118	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.119	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.120	<i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i>
Z.121	Plochy bydlení: [0,2774 ha] Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy
Z.122	<i>neobsazeno</i>
Z.123	<i>neobsazeno</i>
Z.124	Plochy technické infrastruktury [0,0322 ha]: Technická infrastruktura všeobecná (TU)
Z.125	Plochy bydlení [0,5633 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Masečín
Z.126	Plochy zeleně [0,0339 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.127	Plochy zeleně [0,0377 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.128	Plochy zeleně [0,0107 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.129	Plochy zeleně [0,0802 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.130	Plochy zeleně [0,2877 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.131	Plochy zeleně [0,0367 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.132	Plochy zeleně [0,0991 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.133	Plochy zeleně [0,3279 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.134	Plochy rekreace [0,0048 ha]: Rekreace individuální (RI), k.ú. Masečín
Z.135	Plochy zeleně [0,0020 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.136	Plochy zeleně [0,0200 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.137	Plochy zeleně [0,0076 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.138	Plochy zeleně [0,0281 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.139	Plochy zeleně [0,0382 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.140	Plochy zeleně [0,0413 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.141	Plochy zeleně [0,0233 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Štěchovice u Prahy
Z.142	Plochy zeleně [0,0265 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Štěchovice u Prahy
Z.143	Plochy zeleně [0,1052 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Štěchovice u Prahy
Z.144	Plochy zeleně [0,0624 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Štěchovice u Prahy
Z.145	Plochy zeleně [0,0279 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Štěchovice u Prahy
Z.146	Plochy zeleně [0,0072 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Štěchovice u Prahy
Z.147	Plochy zeleně [0,0194 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Štěchovice u Prahy
Z.148	Plochy zeleně [0,1404 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
Z.149	Plochy bydlení [0,5912 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Masečín a k.ú. Štěchovice u Prahy
Z.150	Plochy dopravní infrastruktury [0,2795 ha]: Doprava silniční 2 (DS.2), k.ú. Masečín
Z.151	Plochy dopravní infrastruktury [0,1411 ha]: Doprava silniční 2 (DS.2), k.ú. Masečín
Z.152	Plochy dopravní infrastruktury [0,2213 ha]: Doprava silniční 2 (DS.2), k.ú. Masečín
Z.153	Plochy dopravní infrastruktury [0,1184 ha]: Doprava silniční 2 (DS.2), k.ú. Masečín
Z.154	Plochy dopravní infrastruktury [0,2712 ha]: Doprava silniční 2 (DS.2), k.ú. Masečín
Z.155	Plochy dopravní infrastruktury [0,1513 ha]: Doprava silniční 2 (DS.2), k.ú. Masečín

- Z.156** **Plochy dopravní infrastruktury** [0,1437 ha]: Doprava silniční 2 (**DS.2**), k.ú. Masečín
- Z.157** **Plochy bydlení** [0,0404 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Z.158** **Plochy zeleně** [0,1809 ha]: Zeleň ochranná a izolační (**ZO**), k.ú. Masečín

A.3.3.2. VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

- T.01a** **Plochy bydlení** [0,1818 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Masečín
- T.02** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- T.03** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- T.04** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- T.05** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- T.06** **Plochy bydlení** [0,3296 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Masečín
- T.07** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- T.08** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- T.09** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- T.10** *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*
- T.11** **Plochy bydlení** [0,2588 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- T.12** **Plochy bydlení:** [0,3774 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- T.13** **Plochy bydlení** [0,1347 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- T.15** **Plochy občanského vybavení** [0,2987 ha]: Občanské vybavení sport (**OS**), k.ú. Štěchovice u Prahy

A.3.3.3. VYMEZENÍ KORIDORŮ ZMĚN

- CNZ.DV-01** **Koridory pro dopravní infrastrukturu** [114,2410 ha]: Koridor dopravy vodní, k.ú. Masečín a k.ú. Štěchovice u Prahy
- CNU.PE-10** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [2,7452 ha]: Koridor protierozních opatření, k.ú. Masečín
- CNU.PE-11** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [3,3539 ha]: Koridor protierozních opatření, k.ú. Masečín
- CNU.PE-12** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [0,8687 ha]: Koridor protierozních opatření, k.ú. Masečín
- CNU.PE-13** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [0,7044 ha]: Koridor protierozních opatření, k.ú. Masečín
- CNU.PE-14** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [0,9955 ha]: Koridor protierozních opatření, k.ú. Masečín a k.ú. Štěchovice u Prahy
- CNU.PE-15** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [0,6773 ha]: Koridor protierozních opatření, k.ú. Masečín
- CNU.PE-16** **Koridory pro umístění liniových protierozních opatření nestavební povahy** [0,4655 ha]: Koridor protierozních opatření, k.ú. Masečín
- CNZ.PP-20** **Koridory pro technickou infrastrukturu** [2,4020 ha]: Koridor protipovodňových opatření, k.ú. Štěchovice u Prahy
- CNZ.TE-21** **Koridory pro technickou infrastrukturu** [2,5675 ha]: Koridor energetiky, k.ú. Štěchovice u Prahy

Koridory změn nebo jejich části vymezené v tomto územním plánu zanikají datem nabytí právní moci správního aktu umožňujícího užívání předmětné stavby či předmětného opatření, pro něž je koridor vymezen. Pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté plochami koridorů a nedotčené realizací předmětných staveb či opatření zůstává po zániku daného koridoru platný způsob využití stanovený v územním plánu plochami s rozdílným způsobem využití vymezenými pod plochou daného koridoru.

A.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Územní plán respektuje v řešeném území stávající dopravní infrastrukturu, která je stabilizována ve stávajících koridorech a veřejných prostranstvích.

Stabilizují se plochy silnic II. třídy II/102 (propojení Praha – Štěchovice – Milevsko) a II/106 (propojení Štěchovice – Benešov) a silnic III. třídy III/1023 a III/1027, a to jako plochy dopravy silniční 1 (DS.1) určené primárně pro provoz motorové dopravy a tedy pro zajištění dopravního napojení městyse Štěchovice na okolní obce, jakož i pro základní obsluhu území městyse pro automobilovou dopravu.

Územní plán navrhuje pouze dílčí úpravu (rozšíření) silnice III. třídy mezi Masečínem a Štěchovicemi (plocha Z.110) a dílčí doplnění či úpravu sítě místních a veřejně přístupných účelových komunikací (plochy změn dopravní infrastruktury silniční 2 (DS.2)).

Koncepce řešení dopravní infrastruktury má za cíl zajistit v rámci řešeného území optimální podmínky pro dopravní napojení na silniční síť, zajistit místními komunikacemi dopravní obsluhu nových zastavitelných ploch a stabilizovat síť stávajících místních a účelových komunikací.

Územní plán navrhuje nový koridor nadřazené dopravní infrastruktury – koridor dopravy vodní CNZ.DV-01 pro zlepšení parametrů vodní cesty Vltava.

A.4.1.1. SILNIČNÍ A KOMUNIKAČNÍ SÍŤ PRO MOTOROVOU DOPRAVU

Jsou vymezeny následující plochy změn pro stavby dopravní infrastruktury pro motorovou dopravu:

- a) Stavební úpravy (rozšíření) silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečína (Z.110)
- b) Stavební úpravy místní komunikace z Masečína do Hvozdů (Z.113)
- c) Rozšíření parkoviště u autobusového nádraží Štěchovice v centru městyse (Z.109)
- d) Nové cesty v krajině – tangenciální propojení stávajících radiálních komunikací severně od sídla Masečín (Z.150, Z.151)
- e) Nová cesta v krajině – tangenciální propojení stávajících radiálních komunikací severovýchodně od sídla Masečín (Z.152)
- f) Nová cesta v krajině podél nadregionálního biokoridoru vedeného na severozápadním okraji zástavby Štěchovic, na hranici s Masečínem (Z.153)
- g) Nové cesty v krajině – zokruhování cestní sítě jižně od sídla Masečín (Z.154, Z.155)
- h) Nová cesta v krajině propojující zástavbu Masečína s lesním komplexem na svazích nad údolím Kocáby (Z.156)

Územní plán nestanovuje závazné pozice připojení zastavitelných ploch a transformačních ploch na stávající či návrhovou komunikační síť městyse. Napojení jednotlivých ploch změn bude upřesněno v navazujících stupních projektové dokumentace, případně v územních studiích či regulačních plánech.

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 a je vymezená jako stabilizovaná plocha dopravy silniční 1 (DS.1). Umístění zastávek veřejné hromadné dopravy není územním plánem řešeno. Situování nových zastavitelných ploch nevyžaduje návrh nových zastávek veřejné hromadné dopravy.

A.4.1.3. PARKOVÁNÍ

Řešení parkování vychází ze stávajícího stavu, je stabilizované stávající veřejné parkoviště Štěchovice – Krátká v centru Štěchovic a je navrženo jeho rozšíření (zastavitelná plocha Z.109).

Je stabilizováno parkoviště využívané především pro návěsy s loděmi v jižní části sídla Třebenic jako stabilizovaná plocha dopravní silniční 1 (DS.1).

V jiných částech řešeného území nejsou parkoviště ani parkovací domy či garáže navrženy.

A.4.1.4. NEMOTOROVÁ DOPRAVA

V rámci územního plánu jsou zachovány stávající pěší trasy ve městě a okolí. Jsou respektovány všechny stávající cyklotrasy. Jedná se o cyklotrasu procházející Masečínem, a dále pak o cyklotrasu podél říčky Kocáby. Cyklotrasy jsou vedeny po stávající dopravní infrastruktuře, nejsou navrženy samostatné cyklostezky.

Nové cyklotrasy je možné vést také po stávajících i nově navržených pozemních komunikacích a cestách, umožněna je tak vhodná přeložka cyklotrasy procházející středem Štěchovic mimo průjezdní úsek silnice II/102, a to do trasy okolo kostela sv. Jana Nepomuckého.

Pro zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny okolo Masečína se vymezují zastavitelné plochy dopravní silniční 2 (DS.2) Z.150, Z.151, Z.152, Z.153, Z.154, Z.155 a Z.156 pro nové cesty v krajině.

A.4.1.5. VODNÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje stávající stav vodní dopravy, která je zastoupena převážně turistickou osobní dopravou na řece Vltavě a na vodní nádrži Slapy. V rámci řešeného území je pro turistickou vodní dopravu stabilizováno jako plocha dopravy vodní (DV) přístaviště ve Štěchovicích u mostu Dr. E. Beneše a dále přístaviště Slapy – Třebenice pod vodním dílem Slapy.

Za účelem dalšího rozvoje vodní dopravy na řece Vltavě a zlepšení parametrů sledované dopravně významné vodní cesty využívané jako součást vnitrozemské vodní dopravy a součást TEN-T se vymezuje koridor dopravy vodní CNZ.DV-01 pro stávající vodní cestu na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících.

A.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro Územní plán Štěchovice platí následující základní podmínky:

- a) technická infrastruktura v plochách změn bude řešena přednostně v rámci existujících nebo navržených ploch dopravní silniční 1 (DS.1), dopravní silniční 2 (DS.2) a ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), řešení přitom bude upřesněno navazující projektovou dokumentací, územní studií nebo regulačním plánem
- b) 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

Zásobování pitnou vodou

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající systém zásobování pitnou vodou. Ten se dělí do dvou nezávislých distribučních sítí. Samostatné postavení má vodovod pro osadu Hvozdy.

Územní plán stabilizuje stávající propojenou síť dvou původně nezávislých vodovodních systémů vodovodu Štěchovice – Masečín a samostatný vodovodní systém prostorově odděleného sídla Třebenice. Územní plán předpokládá rozvoj obou vodovodních systémů formou rozšiřování vodovodní sítě v nově vymezených zastavitelných plochách.

Pro zásobování pitnou vodou budou využívány stávající zdroje a vodárenská zařízení, které mají dostatečnou kapacitu i pro většinu plánované zástavby ve vymezených plochách změn.

V případě vyčerpání kapacity stávajících zdrojů pitné vody v sídlech Štěchovice a Masečín se stanovuje možnost rozšíření kapacity hlavního zdroje vodovodu Štěchovice – Masečín, úpravní vody Štěchovice, ve stávajícím areálu.

V případě vyčerpání kapacity stávajících zdrojů pitné vody v sídle Třebenice se stanovuje možnost rozšíření kapacity hlavního zdroje vodovodu Třebenice, úpravní vody Třebenice, ve stávajícím areálu.

Územní plán umožňuje nahradit nevyhovující vodovodní řady v sídle Masečín – Hvozdy novými rozvody ve veřejných komunikacích a jejich napojení na vodovodní systém Štěchovice – Masečín.

Napojení ploch změn na veřejný vodovod stanovuje územní plán provést přednostně v plochách veřejných prostranství.

Řešení rozvodu vodovodních řadů v rámci jednotlivých zastavitelných ploch a transformačních ploch bude předmětem konkrétních řešení projektových dokumentací a územních studií. Územní plán předpokládá postupnou rekonstrukci nevyhovujících částí vodovodní sítě a její doplnění v dosud nezásobených lokalitách. Pro rozvoj systému zásobování vodou není potřeba vymezovat další samostatné zastavitelné plochy technické infrastruktury.

Řešení požární vody

Pro zásobování požární vodou se stanovuje využívání vodovodních řadů pro veřejnou potřebu v obou výše uvedených systémech s odběrem požární vody pomocí podzemních i nadzemních požárních hydrantů.

Jako doplňkový zdroj požární vody se stanovuje ve Štěchovicích odběr z Vltavy. Územní plán chrání volný příjezd k řece z ulic Hlavní a Vltavská. V Třebenicích je možný odběr požární vody ze zdrže Slapské přehrady, územní plán chrání volný příjezd k řece na levém břehu za přehradou.

Odkanalizování

Územní plán respektuje a rozvíjí založený systém odvádění a čištění odpadních vod. V řešeném území se nacházejí tři kanalizační povodí.

Územní plán stabilizuje stávající oddílnou kanalizaci v sídle Štěchovice, splaškovou stokovou síť v sídle Masečín a jednotnou kanalizační síť v sídle Třebenice. Územní plán předpokládá rozvoj kanalizace ve všech třech sídlech formou rozšiřování kanalizační sítě v nově vymezených zastavitelných plochách.

Pro čištění odpadních vod budou i nadále využívány samostatné čistírny odpadních vod ve Štěchovicích, Masečíně a Třebenicích, jejichž areály jsou územním plánem stabilizovány.

Územní plán umožňuje navýšení kapacity systému likvidace odpadních vod v Masečíně v podobě přečerpávání odpadních vod z Masečina do povodí čistírny odpadních vod Štěchovice, včetně nezbytného zkapacitnění čerpací stanice ve Školní ulici a zkapacitnění výtlačného řadu na čistírnu Štěchovice.

Další rozšíření kanalizace v souvislosti s rozvojem ve vymezených zastavitelných a transformačních plochách je možné bez nutnosti vymezení samostatných ploch technické infrastruktury. Napojení ploch změn na kanalizaci stanovuje územní plán provést přednostně v plochách veřejných prostranství.

Rozšíření splaškové kanalizace v souvislosti s rozvojem sídla v plochách změn je možné bez nutnosti vymezení samostatných ploch technické infrastruktury.

Rozptýlené chatové oblasti nejsou napojeny na stokové síť. Nakládání s odpadními vodami zůstane individuální, přizpůsobené konkrétním podmínkám. Akumulace odpadních vod musí být zajištěna nepropustnými bezodtokými jímkami s vyvážením na ČOV. Nesmí docházet k ohrožení kvality podzemních a povrchových vod. V oblastech, kde se prosazuje trvalé využívání rekreačních a dalších objektů a je možnost napojení na stávající splaškové síť, je napojení možné bez nutnosti vymezení dalších ploch technické infrastruktury.

Likvidace srážkových vod

Za účelem nakládání se srážkovými vodami se stanoví zachovat a nadále využívat stávající izolované stoky dešťové kanalizace vyústěné do potoka Kocáby a do řeky Vltavy.

Územní plán nenavrhuje napojování pozemků mimo komunikace a pozemních staveb na dešťovou kanalizaci, ani další rozvoj dešťové kanalizace. Dešťové vody budou přednostně zasakovány na stavebních pozemcích. V místech méně vhodných k zásaku budou přebytečné vody akumulovány a využívány k zálivce pozemků, případně jako vody užitkové v provozu staveb – splachování WC, apod.

Územní plán neřeší v detailu konkrétní způsob likvidace dešťových vod. Tyto budou spolu s konkrétními návrhy vedení splaškové kanalizace a ostatních sítí uvnitř ploch s rozdílným způsobem využití, předmětem územních studií a projektových dokumentací řešících rozmístění výstavby na jednotlivých zastavitelných plochách.

Snížování ohrožení živelními pohromami

Územním plánem jsou respektována záplavová území vodních toků. Nejsou přípustné žádné zásahy omezující průtočnost koryt vodních toků za povodní.

V rámci zlepšení retenčních schopností území a protipovodňových opatření územní plán stabilizuje a navrhuje plochy zeleně s různou konkrétní funkcí, které budou mít celkový pozitivní vliv na snížení povodňových kulminací a kvalitu vody v tocích. Významné zlepšení se očekává zejména u drobných toků snížením půdní eroze a snížením rizika extravilánových povodní vyvolaných přívalovými dešti.

Za účelem přímé ochrany před povodněmi se vymezuje koridor CNZ.PP-20 pro umístění protipovodňových opatření na břehu řeky Vltavy.

Za účelem zpomalení povrchového odtoku srážkových vod v intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině severně od Masečína a za účelem zabránění nátoky cizích vod do zástavby Masečína, resp. severovýchodního okraje zástavby Štěchovic, se jako součást nepřímé ochrany před povodněmi

- a) vymezuje soubor liniových protierozních opatření – koridory protierozních opatření CNU.PE-10, CNU.PE-11, CNU.PE-12, CNU.PE-13, CNU.PE-14, CNU.PE-15, CNU.PE-16
- b) vymezují plochy změn v krajině smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (MU.z) K.12, K.13, K.14, K.15, K.16, K.17, K.23.

Za účelem zpomalení povrchového odtoku srážkových vod na velmi svažitéch zemědělsky obhospodařovaných pozemcích západně a jižně od zástavby Třebenic, se jako součást nepřímé ochrany před povodněmi vymezují plochy změn v krajině smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (MU.z) K.20, K.21.

Za účelem zpomalení povrchového odtoku srážkových vod na velmi svažitéch zemědělsky obhospodařovaných pozemcích v lese severně od zástavby Třebenic, se jako součást nepřímé ochrany před povodněmi vymezuje plocha změn v krajině trvalých travních porostů (AL) K.22.

A.4.2.2. ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM A ZEMNÍM PLYNEM

Plynovody ani teplovody se na řešeném území nenacházejí. Plynifikace se v řešeném území nenavrhuje.

Vytápění staveb územní plán předpokládá kombinované s využitím obnovitelných zdrojů energie v kombinaci s elektrickým vytápěním a ohřevem teplé užitkové vody. Z obnovitelných zdrojů se předpokládá využití fotovoltaiky a solárních systémů na střeších staveb a tepelných čerpadel.

A.4.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Zpřesňuje se koridor E32 ze ZÚR Středočeského kraje pro zdvojení elektrického vedení VVN 110 kV Benešov – Štěchovice a vymezuje se na území městyse Štěchovice jako koridor energetiky CNZ.TE-21.

Zastavitelné plochy a transformační 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. V rámci připojování nových ploch bude využita stávající kapacita distribučních trafostanic. Nové DTS budou umísťovány 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.

Připouští se umísťování zařízení na využití solární energie ve formě technologických zařízení pouze umístěných přímo na stavbách v zastavěném území a v zastavitelných plochách na celém území obce.

Připouští se umísťování zařízení na využití větrné energie v zastavěném území a v zastavitelných plochách na celém území obce, a to pouze s výškou objektů dosahující maximálně dvojnásobku převažující výškové hladiny zástavby v dané ploše.

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.

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.

A.4.3. KONCEPCE ZELENÉ INFRASTRUKTURY

Vymezuje se prostorově spojitý systém ploch a dalších prvků zelené infrastruktury klíčový pro zajištění plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí a tvořící hlavní kostru ploch určených přednostně pro zasakování srážkové vody na území městyse Štěchovice.

Stanovují se tyto prvky a součásti systému zelené infrastruktury, a to jak ve formě stabilizovaných ploch, tak ve formě ploch změn:

- a) plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU), plochy lesní všeobecné (LU), plochy přírodní všeobecné (NU) a plochy smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.z) vymezené jakožto zásadní ekostabilizační prvky a základní kostra retenčních ploch ve volné krajině na území obce
- b) plochy trvalých travních porostů (AL) a plochy smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivního (MU.z) vymezené okolo sídla Masečín a Třebenice především pro zajištění retence srážkové vody po obvodu zástavby a zajišťující příznivé teplotní a vlhkostní mikroklima zástavby těchto sídel
- c) plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP), plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ), plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) a plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) vymezené jako základní kostra retenčních ploch v zástavbě sídel
- d) aleje, stromořadí a další vegetační prvky podél cest a silnic, které nejsou vymezeny samostatnými plochami, jako doplňkové prvky zlepšující retenční schopnost volné krajiny
- e) zeleň v zástavbě sídel v rámci ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, smíšených obytných a na zahradách zařazených do ploch zeleně jiné (ZX), jako doplňkové prvky zlepšující retenční schopnost a mikroklima zástavby sídel.

Vymezuje se územní systém ekologické stability jakožto základní kostra přírodních a přírodě blízkých ekologicky stabilních ploch v území obce, zejména pak ve volné krajině mimo zástavbu.

Vymezují se koridory protierozních opatření CNU.PE-10, CNU.PE-11, CNU.PE-12, CNU.PE-13, CNU.PE-14, CNU.PE-15, CNU.PE-16 v kulturní krajině okolo sídla Masečín za účelem zpomalení povrchového odtoku přívalových srážek, zvýšení retenční schopnosti krajiny a zamezení nátoky cizích vod do zástavby.

A.4.4. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Na území městyse jsou jako plochy veřejného občanského vybavení (OV) stabilizované následující stavby a areály občanského vybavení sloužícího veřejné potřebě:

- a) Štěchovice – úřad městyse s poštou a veřejnou knihovnou
- b) Štěchovice – mateřská škola
- c) Štěchovice – základní škola
- d) Štěchovice – zdravotní středisko
- e) Štěchovice – Dům s pečovatelskou službou
- f) Masečín, Hvozdy – Centrum sociálních služeb Hvozdy, o.p.s.
- g) Štěchovice – sbor dobrovolných hasičů
- h) Štěchovice – kostel svatého Jana Nepomuckého s farou
- i) Štěchovice – multifunkční sportovní a kulturní areál v ulici Prof. Lista
- j) Třebenice – areál Policie ČR

Jejich kapacita odpovídá velikosti sídla a proto nejsou vymezené žádné plochy změn pro rozvoj veřejného občanského vybavení.

Po realizaci zastavitelných a transformačních ploch bydlení individuálního (BI) vyvstane potřeba navýšení kapacity mateřské a základní školy. Územní plán proto umožňuje zkapacitnění MŠ a ZŠ v rámci současného areálu, který je vymezen jako stabilizovaná plocha občanského vybavení veřejného (OV), popř. je možné školské zařízení nově umístit

do plochy občanského vybavení komerčního (OK) Z.99, jejíž regulace umožňuje umístění i veřejného občanského vybavení. Mateřské školy jsou přípustným využitím také v plochách bydlení (BI, 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 stabilizované **plochy občanského vybavení jiného (OX)**, využívané pro sociální služby. Stabilizuje se rovněž areál lesního hospodářství na Homoli a vymezuje se jako stabilizovaná plocha občanského vybavení jiného (OX).

Také komerční občanské vybavení odpovídá svou kapacitou velikosti městyse. Územní plán jej respektuje, z převážné části je vymezeno jako **plochy smíšené obytné městské (SM)** a **plochy občanského vybavení komerčního (OK)**. Pro případný rozvoj kapacitnějšího zařízení občanského vybavení, ať už komerčního či veřejného charakteru, je vymezena plocha **Z.99**.

Další stavby a zařízení občanského vybavení lze umísťovat také ve stabilizovaných plochách smíšených obytných městských (SM) a ve stabilizovaných a zastavitelných a transformačních plochách bydlení (BV, BI) 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.4.5.

Jako **plochy občanského vybavení sportu (OS)** stabilizuje územní plán tyto plochy:

- a) Štěchovice – multifunkční sportovní a kulturní areál v ulici Prof. Lista
- b) Štěchovice – fotbalové hřiště, Peškov
- c) Masečín Hvozdy – jezdecký areál u Villy Gineta
- d) Masečín – sportovní areál s fotbalovým hřištěm
- e) Masečín Na Kocábě – volejbalová a nohejbalová hřiště
- f) Třebenice – tenisová hřiště
- g) Třebenice sever – univerzální hřiště

Územní plán navrhuje rozvojovou **plochu občanského vybavení sportu (OS) T.15** pro rozšíření stávajícího areálu MŠ a ZŠ o sportoviště.

A.4.5. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Jsou vymezeny **plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)** a **plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP)** na celém území městyse Štěchovice. Místní komunikace a převážně zpevněná veřejná prostranství jsou zahrnuty do ploch veřejných prostranství všeobecných (PU). Veřejná přístupné plochy s převahou zeleně jsou zahrnuty do ploch zeleně parkové a parkově upravené (ZP). Silnice II. a III. třídy a účelové komunikace jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury (DS.1, DS.2).

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 městyse Štěchovice

- dvojice ulic Hlavní od mostu Dr. E. Beneše po sídlo úřadu městyse

Veřejná prostranství plnící centrální funkci s koncentrací služeb veřejného vybavení

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

Centrum místní části Masečín

- Veřejné prostranství v okolí kapličky Nanebevzetí Panny Marie v historickém jádru Masečina

Centrum místní části Třebenice

- Hlavní ulice mezi bytovými domy v Nových Třebenicích

V podmínkách pro pořízení územních studií US.01 a US.03 je požadováno vymezení ploch veřejných prostranství.

Pro zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny okolo Masečina se vymezují zastavitelné plochy dopravy silniční 2 (DS.2) Z.150, Z.151, Z.152, Z.153, Z.154, Z.155 a Z.156 pro nové cesty v krajině.

ÚP vymezuje koncepční prvek veřejné infrastruktury – veřejná prostupnost pro chodce a cyklisty v rámci zastavitelné plochy bydlení Z.96 pro zachování stávajícího veřejného pěšího a cyklistického propojení mezi silnicí III/1023 a Hvozdy.

A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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 zezeň, tedy volnou krajinu.

Charakter krajiny na území městyse Štěchovice mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je stanoven jako primárně nezastavěný, s hlavním účelem v podobě rozvíjení zemědělské, lesnické a přírodní funkce, umožňující zároveň využití pro nepobytovou rekreaci. Tento charakter je územním plánem stabilizován a rozvíjen následujícími charakteristickými plochami s rozdílným způsobem využití:

- a) orná půda (AP)
- b) trvalé travní porosty (AL)
- c) přírodní všeobecné (NU)
- d) lesní všeobecné (LU)
- e) smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p)
- f) smíšené krajinné všeobecné – sportovní využití (MU.s)
- g) smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (MU.z)
- h) zezeň ochranná a izolační (ZO)
- i) vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

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, či koridorů změn, případně je jejich realizace možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (např. větrolamy, remízky, zatravnění nebo protierozní meze).

Plochy vymezené mimo zastavěné území a zastavitelné plochy se vymezují jako plochy s vyloučením umístování staveb s výjimkou přípustnosti staveb dle § 122 stavebního zákona, a to pouze v rozsahu stanoveném v podmínkách pro využití těchto ploch v kapitole A.6 tohoto územního plánu. Charakteristika výše uvedených ploch včetně podmínek pro jejich využití je uvedena v kapitolách A.6.

A.5.1. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

- | | |
|--------------|--|
| K.01 | <i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i> |
| K.02 | <i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i> |
| K.03 | <i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i> |
| K.04 | <i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i> |
| K.05 | <i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i> |
| K.06 | <i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i> |
| K.07 | <i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i> |
| K.08 | <i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i> |
| K.09 | <i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i> |
| K.10 | <i>neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání</i> |
| K.11a | Plochy přírodní [0,4767 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Štěchovice u Prahy |
| K.11b | Plochy přírodní [0,2753 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Štěchovice u Prahy |
| K.11c | Plochy přírodní [0,2658 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Štěchovice u Prahy a k.ú. Masečín |

- K.12** **Plochy smíšené krajinné** [3,6051 ha]: Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (**MU.z**), k.ú. Masečín
- K.13** **Plochy smíšené krajinné** [8,2517 ha]: Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (**MU.z**), k.ú. Masečín
- K.14** **Plochy smíšené krajinné** [0,4130 ha]: Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (**MU.z**), k.ú. Masečín
- K.15** **Plochy smíšené krajinné** [0,3772 ha]: Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (**MU.z**), k.ú. Masečín
- K.16** **Plochy smíšené krajinné** [3,4921 ha]: Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (**MU.z**), k.ú. Masečín
- K.17** **Plochy smíšené krajinné** [3,7222 ha]: Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (**MU.z**), k.ú. Masečín
- K.18** **Plochy přírodní** [1,5977 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.19** **Plochy smíšené krajinné** [0,2076 ha]: Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (**MU.z**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- K.20** **Plochy smíšené krajinné** [3,8434 ha]: Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (**MU.z**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- K.21** **Plochy smíšené krajinné** [2,3396 ha]: Smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (**MU.z**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- K.22** **Plochy zemědělské** [4,7839 ha]: Trvalé travní porosty (**AL**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- K.23** **Plochy zemědělské** [1,2684 ha]: Trvalé travní porosty (**AL**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- K.24** **Plochy přírodní** [1,1242 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.25** **Plochy přírodní** [9,0869 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.26** **Plochy přírodní** [1,7415 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.27** **Plochy přírodní** [2,3940 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.28** **Plochy přírodní** [0,3100 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.29** **Plochy přírodní** [5,2497 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.30** **Plochy přírodní** [0,6038 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.31** **Plochy přírodní** [0,8940 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.32** **Plochy přírodní** [0,6862 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.33** **Plochy přírodní** [1,7659 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.34** **Plochy přírodní** [0,6510 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.35** **Plochy přírodní** [3,0394 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.36** **Plochy přírodní** [1,1947 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.37** **Plochy přírodní** [4,7862 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.38** **Plochy přírodní** [0,6955 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.39** **Plochy přírodní** [0,8148 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.40** **Plochy přírodní** [3,7504 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.41** **Plochy přírodní** [1,7844 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.42** **Plochy přírodní** [0,2446 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.43** **Plochy přírodní** [6,2084 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- K.44** **Plochy přírodní** [0,5484 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín

K.45	Plochy přírodní [0,4615 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.46	Plochy přírodní [0,2530 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.47	Plochy přírodní [0,3406 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.48	Plochy přírodní [0,1923 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.49	Plochy přírodní [0,3994 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.50	Plochy přírodní [0,8733 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.51	Plochy přírodní [0,5370 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.52	Plochy přírodní [0,4535 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.53	Plochy přírodní [0,3501 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.54	Plochy přírodní [1,9584 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.55	Plochy přírodní [0,4776 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.56	Plochy přírodní [0,4095 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.57	Plochy přírodní [0,4759 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.58	Plochy přírodní [0,7167 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.59	Plochy přírodní [0,7827 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. Masečín
K.60	Plochy přírodní [0,9713 ha]: Přírodní všeobecné (NU), k.ú. 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. Návrhové plochy jednotlivých nadregionálních prvků (segmentů) ÚSES

Kat.	Kód	Popis	Funkční
NRBC	NRBC.24 Štěchovice	-	A
NRBK	NRBK.K60 Štěchovice – Hlubocká obora	vodní	A*
NRBK	NRBK.K59 K56 – Štěchovice (hygrofilní osa)	vodní	A*
NRBK	NRBK.K59 56 – Štěchovice (mezofilní osa)	mezofilní hájový	A*

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

A.5.2.2. LOKÁLNÍ PRVKY ÚSES

Tab. Návrhové plochy jednotlivých lokálních prvků (segmentů) ÚSES

Kat.	Kód	Popis	Funkční
LBC	LBC.04 Malý Havran	mezofilní	A
LBC	LBC.05 V Kocáběch	mezofilní	A
LBC	LBC.06 Chrástka	mezofilní	A
LBC	LBC.07 Nad Vltavou	mezofilní	A
LBC	LBC.08 Hvozdy	mezofilní	A
LBC	LBC.09 Pod Žižkovým vrchem	lesní	A

Kat.	Kód	Popis	Funkční
LBC	LBC.10 Doubrava Hvozdy	lesní	A
LBC	LBC.11 V dubí	lesní	A
LBC	LBC.12 V Kocábě	smíšené	A
LBC	LBC.13 Nad Kocábou, Havran	smíšené	A
LBC	LBC.14 V Hrádku	smíšené	A
LBK	LBK.08-09 Hvozdy – Pod Žižkovým vrchem	mezofilní	A
LBK	LBK.09-10 Pod Žižkovým vrchem – Doubrava Hvozdy	mezofilní	A
LBK	LBK.10-11 Doubrava Hvozdy – V dubí	mezofilní	A
LBK	LBK.11-12 V dubí – V Kocábě	smíšený	A
LBK	LBK.12-13 V Kocábě – Nad Kocábou, Havran	hygrofilní	A
LBK	LBK.13-05 Nad Kocábou, Havran – V Kocábech	mezofilní	A
LBK	LBK.13-05-14 V Loužku – V Hrádku	hygrofilní	A
LBK	LBK.13-14 Nad Kocábou, Havran – V Hrádku	hygrofilní	A
LBK	LBK.14-K59 V Hrádku – Na Pabožku	mezofilní	A

Ve sloupci FUNKČNÍ – A = ano, 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 intenzívním hospodařením apod.). Plochy s rozdílným způsobem využití i plochy změn ZO, NU, MU.p, MU.z a LU 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.

Prostupnost volnou krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků ve volné krajině. Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu a lesních pozemků je podmíněně přípustné pouze v rámci sadů, plantáží, lesních školek a obdobných pěstebních ploch, na kterých je nutné zabezpečit ochranu majetku, avšak vždy mimo veřejně přístupné komunikace a cesty a s ponecháním prostupných koridorů pro migraci živočichů.

Za oplocení nejsou považovány dočasné oplocenky na lesních pozemcích a dočasná ohrazení pastvin pomocí ohradníku či dřevěných bradel. Ani tyto dočasné stavby však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a dalších cest a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou pro pěší a cyklistický pohyb. V případě narušení sítě místních a veřejně přístupných účelových komunikací tímto typem dočasných staveb je nezbytné zajistit technickými opatřeními (branka, můstek, pro zvěř neprůchodný rošt atp.) možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

A.5.3.1. CESTNÍ SÍŤ

Stávající cestní síť je územním plánem stabilizována a dále rozvíjena. Pro zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny okolo Masečína se vymezují zastavitelné plochy dopravy silniční 2 (DS.2) Z.150, Z.151, Z.152, Z.153, Z.154, Z.155 a Z.156 pro nové cesty v krajině.

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

A.5.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI A PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Na území Štěchovic se nacházejí záplavová území Vltavy a Kocáby Q100 s aktivní zónou, která jsou respektována, do aktivní zóny záplavového území zasahují navržené plochy změn T.15 a Z.109, které nejsou určeny k zástavbě nadzemními

objekty (sportoviště a parkoviště). Územní plán stabilizuje již realizovaná protipovodňová opatření na říčce Kocábě v centrální části Štěchovic

Pro zajištění protipovodňové ochrany sídla Štěchovice se vymezuje koridor CNZ.PP-20 pro umístění protipovodňových opatření.

Pro zajištění ochrany zástavby sídla Masečín před přívalovými povodněmi se vymezují koridory protieročních opatření CNU.PE-10, CNU.PE-11, CNU.PE-12, CNU.PE-13, CNU.PE-16 a nové polní cesty se stromořadím Z.150, Z.151.

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

- a) Podél koryta všech vodotečí a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené manipulační pásmo o šíři 6 m (u drobných vodních toků) - 8 m (u ostatních vodních toků) od břehové čáry na obě strany – 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.
- b) 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.
- c) 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 přísušku).
- d) 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.

Vymezují se plochy změn v krajině AL, NU a MU.z, které spolu s dalšími funkcemi chrání půdu před vodní a větrnou erozí, zpomalují povrchový odtok dešťové vody a zvyšují retenci vody v krajině.

Pro zajištění protieroční ochrany území volné krajiny před vodní i větrnou erozí jsou stabilizovány všechny existující veřejně přístupné účelové komunikace a cesty ve volné krajině, včetně jejich doprovodné vegetace. Za účelem zlepšení podmínek protieroční ochrany území volné krajiny jsou pak navrženy nové cesty ve volné krajině včetně stromořadí.

Pro zajištění protieroční ochrany území před vodní erozí jsou vymezeny koridory protieročních opatření CNU.PE-10, CNU.PE-11, CNU.PE-12, CNU.PE-13, CNU.PE-14, CNU.PE-15 a CNU.PE-16 pro umístění liniových biotechnických protieročních opatření.

A.5.5. 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. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které pokrývají celé správní území městysu. Z hlediska časového horizontu využití jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované, zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy změn v krajině a koridory:

- a) **plochy stabilizované** (uvnitř i vně zastavěného území), na kterých je respektován stávající stav využití území a stanoveny podmínky pro využití ploch (v Hlavním výkresu jsou vymezeny v rozsahu hranice plně vybarvené plochy příslušné barvy a odlišeny černým indexem typu plochy rozdílného způsobu využití)
- b) **plochy zastavitelné** (vně a výjimečně i uvnitř zastavěného území), plochy určené ke změně využití dosud nezastavěných ploch (v Hlavním výkresu jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy, černým tečkovaným obrysem a odlišeny písmenem „Z“ na počátku označení plochy)
- c) **plochy transformační** (uvnitř zastavěného území), plochy určené ke změně využití zastavěných ploch (v Hlavním výkresu jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy, černým tečkovaným obrysem a odlišeny písmenem „T“ na počátku označení plochy)
- d) **plochy změn v krajině** (vně zastavěného území), plochy určené ke změně využití nezastavěného území na plochy, které nejsou určeny k zástavbě (v Hlavním výkresu jsou vymezeny v rozsahu hranice křížem šrafované plochy příslušné barvy, černým tečkovaným obrysem a odlišeny písmenem „K“ na počátku označení plochy)
- e) **koridory (CNU, CNZ)** vymezující území, ve kterém lze umístit stavbu nebo opatření nestavební povahy v poloze, která nejlépe vyhovuje místním podmínkám (zpravidla po prověření vedení v podrobnější dokumentaci); předpokládá se, že plocha koridoru nebude pro daný způsob využití využita v plném rozsahu, ale jen v rozsahu nezbytném pro realizaci příslušné liniové stavby nebo příslušného liniového opatření nestavební povahy

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

Plochy s rozdílným způsobem využití

Poř. číslo	Kód	Název plochy s rozdílným způsobem využití
PLOCHY BYDLENÍ		
1.	BV	bydlení venkovské
2.	BI	bydlení individuální
3.	BH	bydlení hromadné
4.	BX.1	bydlení jiné 1
5.	BX.2	bydlení jiné 2
PLOCHY REKREACE		
6.	RI	rekreace individuální
7.	RX.2	rekreace jiná 1
8.	RX.2	rekreace jiná 2
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
9.	OV	občanské vybavení veřejné
10.	OK	občanské vybavení komerční
11.	OS	občanské vybavení sport
12.	OH	občanské vybavení hřbitovy

Poř. číslo	Kód	Název plochy s rozdílným způsobem využití
13.	OX	občanské vybavení jiné
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		
14.	PU	veřejná prostranství všeobecná
PLOCHY ZELENĚ		
15.	ZP	zeleň parková a parkově upravená
16.	ZZ	zeleň zahradní a sadová
17.	ZO	zeleň ochranná a izolační
18.	ZS	zeleň sídelní ostatní
19.	ZX	zeleň jiná
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
20.	SM	smíšené obytné městské
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
21.	DS.1	doprava silniční 1
22.	DS.2	doprava silniční 2
23.	DV	doprava vodní
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		
24.	TU	technická infrastruktura všeobecná
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
25.	VL	výroba lehká
26.	VD	výroba drobná a služby
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		
27.	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		
28.	AP	orná půda
29.	AL	trvalé travní porosty
PLOCHY LESNÍ		
30.	LU	lesní všeobecné
PLOCHY PŘÍRODNÍ		
31.	NU	přírodní všeobecné
PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ		
32.	MU.p	smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority
33.	MU.s	smíšené krajinné všeobecné – sportovní využití
34.	MU.z	smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní

Koridory

Poř. číslo	Kód	Typ koridoru
KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU		
1.	DV	koridor dopravy vodní
KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU		
2.	PP	koridor protipovodňových opatření
3.	TE	koridor energetiky
KORIDORY PRO OPATŘENÍ NESTAVEBNÍ POVAHY		
4.	PE	koridor protierozních opatření

A.6.1. VYMEZENÍ POJMŮ

Pro účely ÚP Štěchovice se stanovují následující pojmy:

- a) **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.
- b) **Drobná a řemeslná výroba** je podnikatelská činnost zaměstnávající méně než deset zaměstnanců.
- c) **Dvojdům / řadové domy** jsou konstrukčně a stavebně oddělené rodinné domy, které navzájem sdílí jednu či více obvodových stěn. Odlišujícím znakem od rodinného domu obsahujícího více bytů je jejich architektonické ztvárnění, kde jsou vzájemně architektonicky odlišeny hmoty jednotlivých domů v rámci dvojdому či trojdому a dále jejich uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých bytů.
- d) **Falešný dvojdům či trojdům** je rodinný dům se dvěma, resp. třemi byty, jejichž architektonické uspořádání a uspořádání vnitřní dispozice umožňuje samostatné využívání jednotlivých domů, bez nutnosti sdílet společné prostory (typicky vstupní prostory jako zádveří, šatny apod.), se samostatnými vchody do každého domu zvlášť, případně i se samostatnými vjezdy na pozemek ke každému domu zvlášť.
- e) **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.
- f) **Maloobchod, maloobchodní prodej a služby** je prodejní jednotka sloužící k přímému prodeji zboží a služeb spotřebiteli.
- g) **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.
- h) **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.
- i) **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.
- j) **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.
- k) **Stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu** jsou stavby do 150 m² výrobní plochy, bez zvýšených nároků na zátěž území včetně zátěže dopravní.
- l) **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.
- m) **Veřejným ubytováním** je ubytování v hotelech, motelech, penzionech apod.

- n) **Vymezená plocha** je zastavitelná plocha, transformační plocha nebo plocha změny v krajině s přiděleným indexem „Z“, „T“ nebo „K“ nebo stabilizovaná plocha tvořená na sebe navazujícími pozemky se shodným způsobem využití.
- o) **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 KORIDORŮ

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů jsou podle přípustnosti členěny na:

- a) **Hlavní využití** – vymezuje převažující způsob využití plochy.
- b) **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.
- c) **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 umísťovat jen po splnění uvedené podmínky.
- d) **Nepřípustné využití** – vymezuje stavby a využití území, které nejsou slučitelné s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nelze v daném území umísťovat.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v kapitole A.6.4 definovány pro jednotlivé 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 údržbu dokončených staveb. Případné změny dokončených staveb však již musí být se stanovenými podmínkami pro využití plochy v souladu.

Podmínky prostorového uspořádání

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

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

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

- a) Nové stavby a existující stavby (při změnách dokončených staveb) 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.
- b) Na celém správním území městyse ve všech plochách s rozdílným způsobem využití není přípustné umísťovat 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.

Výjimkou je dále objekt horní akumulární nádrže přečerpávací elektrárny Homole. Tímto je umístění těchto staveb a zařízení v nezastavěném území ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona výslovně vyloučeno.

- c) Na celém správním území městyse ve všech plochách s rozdílným způsobem využití není přípustné umísťovat a povolovat stavby a výrobky určené k výrobě elektrické energie z větru (větrné elektrárny). Tímto je umístění těchto staveb a zařízení v nezastavěném území ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona výslovně vyloučeno.
- d) Budou maximálně ochráněny vodní toky včetně vlasečnic a pramenů.
- e) V maximální míře budou realizovány výsadby vzrostlé zeleně tvořené stanovištně vhodnými dřevinami.
- f) 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.
- g) 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.

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 (podmínkou je, že využití nenaruší ekologickou funkci vymezeného prvku ÚSES jako celku):

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.
- v plochách bydlení či rekreace vymezených v místě stávajících domů a chat nelze umísťovat nové stavby
- odvodňování pozemků a úpravy toků výhradně za podmínky souhlasného vyjádření orgánu ochrany přírody z hlediska zachování ekostabilizační funkce toku a daného ekosystému

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 biocentry

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.)
- 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 (podmínkou je, že využití nenaruší ekologickou funkci vymezeného prvku ÚSES jako celku):

- v nezbytných případech nutné liniové stavby křížící biokoridor, pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.
- antropická společenstva s dostačující ekologickou stabilitou (lázeňské a městské parky - veřejná zeleň), souběžné vedení s dopravní infrastrukturou (náspy a zářezy dopravní infrastruktury)
- v plochách bydlení či rekreace vymezených v místě stávajících domů a chat nelze umísťovat nové stavby odvodňování pozemků a úpravy toků výhradně za podmínky souhlasného vyjádření orgánu ochrany přírody z hlediska zachování ekostabilizační funkce toku a daného ekosystému

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. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

1. PLOCHY BYDLENÍ bydlení venkovské

[BV]

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobitelského 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

Nepřípustné využití:

- bytové domy, řadové domy, dvojdomy, falešné dvojdomy či trojdomy
- 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 + podkrovní
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 40 %
- minimální procento ozelenění: 40 %
- na jednom pozemku je připuštěno umístění pouze jedné hlavní stavby pro bydlení

2. PLOCHY BYDLENÍ bydlení individuální

[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

Nepřípustné využití:

- bytové domy, řadové domy, dvojdomy, falešné dvojdomy či trojdomy
- 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 m² – tato podmínka se vztahuje pouze na pozemky oddělené či scelené po 1. 6. 2025
- maximální výška zastavění rodinného domu: 2 NP + podkrovní
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 30 %
- minimální procento ozelenění: 50 %
- na jednom pozemku je připuštěno umístění pouze jedné hlavní stavby pro bydlení
- v ploše Z.125 je přípustné umístit maximálně 1 rodinný dům

3. PLOCHY BYDLENÍ
bydlení hromadné

[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 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

4. PLOCHY BYDLENÍ bydlení jiné 1

[BX.1]

Hlavní využití:

- bydlení v existujících 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 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 kromě nahrazení stávajících rodinných domů novým rodinným domem obdobného půdorysu a výšky
- 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 + podkrovní
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP

5. PLOCHY BYDLENÍ bydlení jiné 2

[BX.2]

Hlavní využití:

- údržba dokončených staveb – stávajících rodinných domů

Přípustné využití:

- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci existujících staveb
- 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 včetně nahrazení stávajících rodinných domů novým rodinným domem obdobného půdorysu a výšky
- 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

6. PLOCHY REKREACE
rekreace individuální

[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
- stavby související technické a dopravní infrastruktury
- dětská a rekreační hřiště

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud 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: 1 NP + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP
- maximální procento zastavění: 10%
- minimální procento ozelenění: 70%

7. PLOCHY REKREACE
rekreace jiná 1

[RX.1]

Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb 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.)
- stavby související technické a dopravní infrastruktury
- dětská a rekreační hřiště

Nepřípustné využití:

- výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci, kromě nahrazení stávajících staveb pro rodinnou rekreaci novou stavbou pro rodinnou rekreaci obdobného půdorysu a výšky
- 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 + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP

8. PLOCHY REKREACE

rekreace jiná 2

[RX.2]

Hlavní využití:

- údržba dokončených staveb – stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- stavby související technické a dopravní infrastruktury
- dětská a rekreační hřiště

Nepřípustné využití:

- výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci, včetně nahrazení stávajících staveb pro rodinnou rekreaci novou stavbou pro rodinnou rekreaci obdobného půdorysu a výšky
- 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 + podkroví
- maximální výška zastavění doplňkových staveb: 1 NP

9. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

občanské vybavení veřejné

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

- kostel svatého Jana Nepomuckého

Další podmínky využití:

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

10. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
občanské vybavení komerční

[OK]

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, výchovu a sport, 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

11. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
občanské vybavení sport	[OS]

Hlavní využití:

- stavby, zařízení a plochy pro tělovýchovu a sport (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 parkování 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 %
- v ploše P15-OS se nepřipouští umístování nadzemních staveb

Další podmínky využití:

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

12. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské 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

13. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské vybavení jiné

[OX]

Hlavní využití:

- plochy a existující stavby pro veřejnou občanskou vybavenost (vzdělání, výchovu a sport, sociální služby včetně rehabilitace a rekreace, zdravotní služby, církve)

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- výstavba nových staveb pro občanské vybavení, kromě nahrazení stávajících staveb občanského vybavení novou stavbou občanského vybavení obdobného půdorysu a výšky
- 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

14. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná prostranství všeobecná

[PU]

Hlavní využití:

- veřejná prostranství
- místní komunikace III. a IV. třídy a veřejně přístupné účelové komunikace

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

15. PLOCHY ZELENĚ

zeleň parková a parkově upravená

[ZP]

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

16. PLOCHY ZELENĚ
zeleň zahradní a sadová

[ZZ]

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%

17. PLOCHY ZELENĚ
zeleň 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

18.	PLOCHY ZELENĚ zeleně sídelní ostatní	[ZS]
------------	--	-------------

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

**19. PLOCHY ZELENĚ
zeleň jiná**

[ZX]

Hlavní využití:

- zahrady rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- *nestanoví se*

Podmíněně přípustné využití:

- přístavby stávajících rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci či staveb občanského vybavení zlepšující hygienické a energetické vlastnosti jejich užívání za podmínky, že nenavýší pobytový prostor stavby
- doplňková zařízení technické infrastruktury navázané na užívání stávajících rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci a staveb občanského vybavení

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci či občanské vybavení
- přístavby stávajících rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci a staveb občanského vybavení neodpovídající stanovenému podmíněně přípustnému využití
- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití, a zároveň s nimi nesouvisející

Podmínky prostorového uspořádání:

- *nestanoví se*

**20. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
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 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%

21. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY doprava silniční 1

[DS.1]

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- liniové stavby v přidruženém dopravním prostoru (cyklistické a pěší komunikace, stezky pro rekreační sport), zastávky hromadné dopravy,
- stavby dopravních ploch, jako jsou 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

22. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY doprava silniční 2

[DS.2]

Hlavní využití:

- veřejně přístupné účelové 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

23. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
doprava vodní

[DV]

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro vodní dopravu

Přípustné využití:

- přístaviště, mola, úvaziště a kotviště rekreačních plavidel
- úpravy koryta řeky zlepšující podmínky pro rekreační vodní dopravu
- veřejná prostranství, hřiště, pláže
- nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- doplňkové stavby a zařízení za podmínky prokázání účelu provozního zázemí staveb a zařízení pro vodní dopravu

Nepřípustné využití:

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

24. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
technická infrastruktura všeobecná

[TU]

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, zachytňné nádrže včetně sítí a zařízení, centrální zásobování teplem – výtopny, 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
- parkovací 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 zeleně
- 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

25. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
výroba lehká

[VL]

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, výchovu a sport, zdravotnictví, vědu a výzkum za podmínky, že souvisí s výrobou v dané ploše (např. žákovské 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

26. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ výroba drobná a služby

[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

27. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ vodní a vodohospodářské všeobecné

[WU]

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

28. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
orná půda
[AP]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,
- nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže
- dočasné stavby ohrad s nezpevněnými základy za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu
- oplocení za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu
- 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 – tímto je umístění staveb, zařízení a jiných opatření neuvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, a staveb, zařízení a jiných opatření s nimi souvisejících ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona výslovně vyloučeno
- výroby a zdroje energie

Podmínky prostorového uspořádání:

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

29. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
trvalé travní porosty
[AL]Hlavní využití:

- louky a pastviny, trvalé travní porosty
- extenzivní sady – sady s podrostem trvalého travního porostu nebo jiných

vytrvalých bylin a dřevin na celé ploše sadu

Přípustné využití:

- stavby charakteru zavlažovacích a melioračních systémů,
- 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,
- nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže
- dočasné stavby ohrad s nezpevněnými základy za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu
- oplocení za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu
- 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 – tímto je umístění staveb, zařízení a jiných opatření neuvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, a staveb, zařízení a jiných opatření s nimi souvisejících ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona výslovně vyloučeno
- výroby a zdroje energie

Podmínky prostorového uspořádání:

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

30. PLOCHY LESNÍ
lesní všeobecné

[LU]

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 veřejné 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
- nezbytné stavby a zařízení lesního hospodářství, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže

- obory a oplocenky za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu
- oplocení za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu

Nepřípustné využití:

- přípojky inženýrských sítí či účelové komunikace napojující soukromé stavby pro bydlení či rodinnou rekreaci
- objekty, stavby, opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející – tímto je umístění staveb, zařízení a jiných opatření neuvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, a staveb, zařízení a jiných opatření s nimi souvisejících ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona výslovně vyloučeno
- výroby a zdroje energie

31. PLOCHY PŘÍRODNÍ	
přírodní všeobecné	[NU]

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
- nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže
- dočasné stavby ohrad s nezpevněnými základy za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu
- oplocení za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby, opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející – tímto je umístění staveb, zařízení a jiných opatření neuvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, a staveb, zařízení a jiných opatření s nimi souvisejících ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona výslovně vyloučeno
- výroby a zdroje energie

Další podmínky využití:

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

32. PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority

[MU.p]

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),
- nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže
- dočasné stavby ohrad s nezpevněnými základy za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu
- oplocení za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu
- 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 – tímto je umístění staveb, zařízení a jiných opatření neuvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, a staveb, zařízení a jiných opatření s nimi souvisejících ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona výslovně vyloučeno
- výroby a zdroje energie

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.

33. PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ smíšené krajinné všeobecné – sportovní využití

[MU.s]

Hlavní využití:

- plochy souzící 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 přírodně 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 – tímto je umístění staveb, zařízení a jiných opatření neuvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, a staveb, zařízení a jiných opatření s nimi souvisejících ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona výslovně vyloučeno
- výroby a zdroje energie

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

34. PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ**smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní****[MU.z]**Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu mimo intenzivní formy zemědělského hospodaření, typicky menší políčka, malé plochy luk a pastvin, menší sady a produkční zahrady

Přípustné využití:

- prvky ÚSES
- cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu
- stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi
- ochranná, izolační a krajínotvorná zeleň, meze, remízy
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití včetně doprovodné zeleně, mokřady
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa, za podmínky zachování dominantního zemědělského využití plochy

- nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže
- stavby a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky apod. – to vše za podmínky, že budou v souladu s charakterem území a nebudou narušovat hlavní využití plochy
- dočasné stavby ohrad s nezpevněnými základy za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu
- oplocení za podmínek stanovených v kapitole A.5.3. tohoto územního plánu

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející – tímto je umístění staveb, zařízení a jiných opatření neuvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, a staveb, zařízení a jiných opatření s nimi souvisejících ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona výslovně vyloučeno
- výroby a zdroje energie

A.6.5. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ

1. KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU koridor dopravy vodní

[DV]

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro vodní dopravu

Přípustné využití:

- přístaviště, mola, úvaziště a kotviště rekreačních plavidel
- úpravy koryta řeky zlepšující podmínky pro rekreační vodní dopravu
- veřejná prostranství, hřiště, pláže
- nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- doplňkové stavby a zařízení za podmínky prokázání účelu provozního zázemí staveb a zařízení pro vodní dopravu

Nepřípustné využití:

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

2. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU koridor protipovodňových opatření

[PP]

Hlavní využití:

- protipovodňové hráze, stěny, valy a zařízení
- ochranná a izolační zeleň na prvcích protipovodňových opatření

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 nespojující

3. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU koridor energetiky

[TE]

Hlavní využití:

- liniové stavby pro zásobování elektrickou energií

Přípustné využití:

- objekty pro správu a údržbu zařízení technické infrastruktury
- související dopravní infrastruktura
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- doplňkové stavby a zařízení za podmínky prokázání účelu provozního zázemí staveb a zařízení pro elektroenergetiku

Nepřípustné využití:

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

4. KORIDORY PRO OPATŘENÍ NESTAVEBNÍ POVAHY koridor protierozních opatření

[PE]

Hlavní využití:

- liniová protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi zemědělské půdy (typicky sběrné protierozní průlehy s doprovodnou vegetací, protierozní meze a hrázky, sběrné protierozní příkopy), plochy ke zvyšování retenčních schopností volné krajiny

Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa, ochranná, izolační a krajinná zeleň, meze, remízy
- doprovodná zeleň podél vodotečí
- vysoká nelesní zeleň, křoviny
- ochranná, izolační a krajinná zeleň
- cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu
- vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně, mokřady
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže
- stavby a zařízení, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky apod. – to vše za podmínky, že budou v souladu s charakterem území a nebudou narušovat hlavní využití plochy

Nepřípustné využití:

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

A.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

V návrhu Územního plánu Štěchovice jsou v samostatném výkresu Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

Pro všechny uvedené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit.

A.7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

A.7.1.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Územní plán Štěchovice vymezuje veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – viz tabulka:

Označení VPS	Popis VPS	Katastrální území
VD.01	Stavební úpravy silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečína Z.110	Masečín, Štěchovice u Prahy
VD.02	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VD.03	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VD.04	Stavební úpravy místní komunikace z Masečína do Hvozdů Z.113	Masečín
VD.05	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VD.06	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VD.07	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VD.08	Rozšíření parkoviště u autobusového nádraží Štěchovice Z.109	Štěchovice u Prahy
VD.09	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VD.10	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VD.11	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VD.12	Nová cesta v krajině – tangenciální propojka mezi stávajícími radiálními komunikacemi severně od sídla Masečín Z.150	Masečín
VD.13	Nová cesta v krajině – tangenciální propojka mezi stávajícími radiálními komunikacemi severně od sídla Masečín Z.151	Masečín
VD.14	Nová cesta v krajině – tangenciální propojka mezi stávajícími radiálními komunikacemi severovýchodně od sídla Masečín Z.152	Masečín
VD.15	Nová cesta v krajině podél nadregionálního biokoridoru Z.153	Masečín, Štěchovice u Prahy
VD.16	Nová cesta v krajině – zokruhování cestní sítě jižně od sídla Masečín Z.154	Masečín
VD.17	Nová cesta v krajině – zokruhování cestní sítě jižně od sídla Masečín Z.155	Masečín
VD.18	Nová cesta v krajině mezi zástavbou Masečína a lesním masívem na jihu Z.156-	Masečín
VD.19	zlepšení parametrů vodní cesty Vltava v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících CNZ.DV-01	Masečín, Štěchovice u Prahy

A.7.1.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán Štěchovice vymezuje veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury – viz tabulka:

Označení VPS	Popis VPS	Katastrální území
VT.10	Návrh intenzifikace ČOV Třebenice Z.124	Štěchovice u Prahy
VT.11	Zdvojení elektrického vedení VVN 110 kV Benešov – Štěchovice CNZ.TE-21	Štěchovice u Prahy

A.7.1.3. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY SLOUŽÍCÍ KE SNIŽOVÁNÍ NEBEZPEČÍ V ÚZEMÍ

Územní plán Štěchovice vymezuje veřejně prospěšné stavby sloužící ke snižování nebezpečí v území – viz tabulka:

Označení VPS	Popis VPS	Katastrální území
VN.16	Štěchovice – protipovodňová ochrana CNZ.PP-20	Štěchovice u Prahy

A.7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**A.7.2.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ SLOUŽÍCÍ KE SNIŽOVÁNÍ NEBEZPEČÍ V ÚZEMÍ**

Územní plán Štěchovice vymezuje veřejně prospěšná opatření sloužící ke snižování nebezpečí v území – viz tabulka:

Označení VPO	Popis VPO	Katastrální území
VN.01	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VN.02	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VN.03	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VN.04	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VN.05	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VN.06	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VN.07	neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání	
VN.08	Plocha nelesní krajinné zeleně pro zvyšování retenčních schopností území v místě nivy vodního toku K.18	Masečín
VN.09	Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace CNU.PE-10	Masečín
VN.10	Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace CNU.PE-11	Masečín
VN.11	Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace CNU.PE-12	Masečín
VN.12	Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace CNU.PE-13	Masečín

Označení VPO	Popis VPO	Katastrální území
VN.13	Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace CNU.PE-14	Masečín, Štěchovice u Prahy
VN.14	Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace CNU.PE-15	Masečín
VN.15	Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace CNU.PE-16	Masečín

A.7.2.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO VYTVÁŘENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní plán Štěchovice vymezuje veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků územního systému ekologické stability – viz tabulka:

Označení VPO	Popis VPO	Katastrální území
VU.01	nadregionální biokoridor NRBK.59 Štěchovice K.11a, K.11b	Štěchovice u Prahy

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. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření ÚP Štěchovice nestanovuje.

A.9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM 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 její vložení do Národního geoportálu územního plánování je stanovena do 6 let od vydání územního plánu, tj. do (*datum bude doplněno po vydání územního plánu*).

US.01: „Masečín U křížku“, zastavitelná plocha; bydlení individuální (BI) Z.88

Podmínky pro pořízení:

- a) rozsáhlou plochu řešit jako jeden celek
- b) vymezit vnitřní strukturu ploch veřejných prostranství
- c) stanovit napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- d) vymezit pozemky pro rodinné domy v rámci zastavitelné plochy; minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu: 900 m²
- e) vnitřní uspořádání zastavitelné plochy umožní její propustnost do krajiny

US.02: *neobsazeno, plocha vypuštěna po společném jednání*

US.03: „Masečín Nad Horou“, zastavitelná plocha; bydlení individuální (BI) Z.96

Podmínky pro pořízení:

- a) rozsáhlou plochu řešit jako jeden celek
- b) vymezit vnitřní strukturu ploch veřejných prostranství
- c) stanovit napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- d) vymezit vhodnou parcelaci zastavitelné plochy pro rodinné domy; minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu: 900 m²
- e) v rámci parcelace stanovit v ploše Z.96 pozici veřejného prostranství v min. rozsahu 0,1795 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

A.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů textové části ÚP Štěchovice (výroková část):

68 číslovaných stran textu

Počet výkresů grafické části ÚP Štěchovice (výroková část):

3 výkresy grafické části, označených pořadovými čísly:

1a	Výkres základního členění území	1 : 5 000
1b	Hlavní výkres	1 : 5 000
1c	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000