



| B | ÚZEMNÍ PLÁN ŠTĚCHOVICE

ODŮVODNĚNÍ
NÁVRHU 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

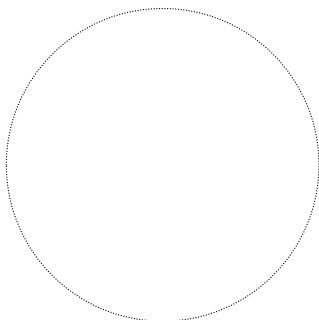
jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

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

Karlštejská 259

252 28 Černošice

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

PROJEKTANT

Návrh pro společné jednání

ĀF-CITYPLAN, spol. s r.o.

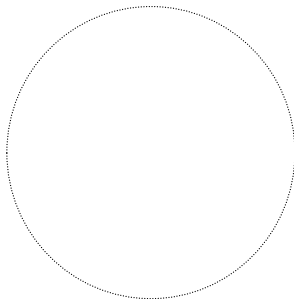
Ing. arch. Jan Buchar

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

B.1.	Stručný popis postupu pořízení územního plánu	6
B.2.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	7
B.3.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	18
B.4.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	30
B.5.	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	48
B.6.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	56
B.7.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	57
B.8.	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	58
B.9.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	59
B.10.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	118
B.11.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	119
B.12.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	130
B.13.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	131
B.14.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	145
B.15.	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	175
B.16.	Přílohy	176

Grafická část

2a	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:5 000
2b	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:50 000
2c	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1:5 000

B.1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠTĚCHOVICE

B.1.1. ROZHODNUTÍ O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo městyse Štěchovice rozhodlo o pořízení územního plánu usnesením ze dne 17. 12. 2010, určeným zastupitelem byl jmenován Ing. Oldřich Mach. O pořízení územního plánu požádal městys 7. 11. 2011 Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“).

B.1.2. ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh zadání územního plánu Štěchovice (dále jen „návrh zadání“) zpracovaný pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem byl zveřejněn veřejnou vyhláškou dne 21. 12. 2012, pořizovatel jej zaslal dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku z 11. 1. 2013 vyloučil významný vliv budoucího řešení územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a jako orgán SEA nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí (posouzení SEA). Návrh zadání tedy neobsahoval požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil zadání podle výsledků projednání, upravené zadání územního plánu bylo Zastupitelstvem městyse Štěchovice schváleno 13. 3. 2014. Od 7. 11. 2014 byl jmenován určeným zastupitelem pan Miloš Čapek, starosta Štěchovic, kterého jako určeného zastupitele potvrdilo Zastupitelstvo městyse Štěchovice 26. 10. 2018, a pak znovu 28. 3. 2019.

B.1.3. SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU

Dle projednaného a schváleného zadání byl zpracován Návrh územního plánu Štěchovice (dále jen „návrh“ nebo „návrh územního plánu“). Veřejnou vyhláškou doručil pořizovatel návrh územního plánu – zveřejněnou dne 7. 5. 2019 na úřední desce městyse Štěchovice a na úřední desce pořizovatele s uvedením, kde je možné se s návrhem seznámit, včetně poučení, kde a v jaké lhůtě může každý uplatnit své připomínky. Návrh územního plánu byl také zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup. Pořizovatel také oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován a sousedním obcím a vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek a sousední obce k uplatnění připomínek. Krajskému úřadu předal pořizovatel návrh pro posouzení z hledisek koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Pořizovatel také vyrozuměl oprávněné investory o doručení návrhu územního plánu s uvedením míst, kde se s návrhem seznámit, včetně poučení o možnosti uplatnit připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Vzhledem ke značnému množství požadavků dotčených orgánů bylo třeba více dohod a také přepracování značné části návrhu. Došlo ke změně zpracovatele a určeného zastupitele – od 13. 12. 2022 je určenou zastupitelkou paní Kateřina Rožníčková – starostka městyse. Od 1. 1. 2024 nabytí účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., podle přechodného ustanovení § 323 odst. 8 tohoto zákona platí, že bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno společné jednání o návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se činnost zakončené úpravou návrhu po společném jednání podle dosavadních právních předpisů. Při úpravě se zajistí soulad obsahu uvedené územně plánovací dokumentace s tímto zákonem.

Na základě výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány byl zpracován návrh územního plánu pro veřejné projednání v rozsahu vyžadovaném tímto zákonem, který zajišťuje soulad obsahu návrhu územního plánu s novým stavebním zákonem. Upravený návrh zohledňuje také aktualizaci zastavěného území, aktualizaci územně analytických podkladů, vydané aktualizace Zásad územního rozvoje, aktualizace Politiky územního rozvoje, aktuálně platné vyhlášky a jednotný standard územně plánovací dokumentace. Dotčené orgány uplatní stanoviska k částem, které byly od společného jednání změněny.

B.1.4. SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU

Bude doplněno po ukončení veřejného projednání.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DLE § 38 A § 39 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.2.1.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Dle § 38 stavebního zákona jsou definovány tyto cíle územního plánování, u nichž je zároveň vyhodnoceno jejich naplňování v ÚP Štěchovice:

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Vyhodnocení: Řešení ÚP Štěchovice naplňuje ve vyváženém poměru všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území.

Z hlediska environmentálního pilíře ÚP chrání všechny významné přírodní hodnoty v území, především rozsáhlé lesní komplexy, významné vodní toky Vltavu a Kocábu, vodní nádrž Štěchovice i zemědělskou krajinu rozkládající se převážně v okolí Masečína. Konkrétně je v ÚP vyřešen problém s velkým množstvím rekreačních objektů v lesích, chaty jsou stabilizovány a je zamezeno jejich dalšímu plošnému rozvoji. Specificky jsou řešeny zábory lesů zahradami chat a rodinných domů především v osadě Hvozdy. Zde je nastaven režim, kdy jsou zahrady potvrzeny, ovšem nedovolují intenzifikaci zástavby. Odloučené fragmenty lesa jsou navrženy k vyjmutí z PUPFL, neboť jejich lesnické obhospodařování je již neefektivní. Nově vymezený režim ploch přírodních ovšem i nadále požaduje primárně ekologickou funkci dotčených pozemků. Ve vztahu k vodním tokům a vodní nádrži ÚP tyto vodní prvky stabilizuje, zamezuje nevhodné zástavbě v jejich blízkosti zhoršující odtokové poměry a plnění ekologických funkcí. V okolí Masečína byly oproti platnému ÚPSÚ Štěchovice zásadně redukovány zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení a tím ochráněna zemědělská půda i volná krajina.

Z hlediska sociálního pilíře ÚP vyváženě řeší rozvoj dominantní obytné funkce. V okolí Masečína byly oproti platnému ÚPSÚ Štěchovice zásadně redukovány zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení, neboť jejich rozsah a kapacita ohrožovaly vyváženost pilířů udržitelného rozvoje. Bylo zohledněno, že území městyse je sice pro bydlení atraktivní z hlediska relativní blízkosti Prahy, ovšem zároveň je území městyse na Prahu napojeno pouze méně kapacitními dopravními mody – de facto pouze jednou krajskou silnicí II/102. Kromě autobusové dopravy po této silnici tak chybí spojení kapacitnější ekologickou železniční dopravou, popř. alespoň po kapacitnější silnici vedoucí mimo zastavěná území obcí. Intenzivní rozvoj bydlení ve Štěchovicích by tak významně prohluboval problémy se zahlcením metropolitní oblasti Prahy automobilovou dopravou. Ještě více se problém s nedostatečným dopravním napojením projevoval u sídla Masečín, které je na silnici II/102 napojeno silnicí s velmi úzkým hrdlem na okraji Štěchovic, bez reálné možnosti řešení této dopravní závady. Kapacita ponechaných zastavitelných ploch postačuje k zajištění mírnějšího růstu počtu obyvatel, který odpovídá kapacitám základních systémů veřejné infrastruktury – především kapacitě ZŠ a MŠ. Pro jejich možný rozvoj je navíc vymezena zastavitelná plocha v Peškově. Vedle obytné funkce ÚP připouští v plochách smíšených obytných a plochách bydlení i rozvoj menších obchodů a služeb, které mohou zvyšovat podmínky pro kvalitní bydlení.

Z hlediska ekonomického pilíře ÚP stabilizuje stávající výrobní areály, především areály v Peškově a areál elektrárny u vodní nádrže Štěchovice. ÚP zohledňuje, že podstatná část obyvatel městyse bude za prací přirozeně dojíždět do největšího ekonomického centra ČR, hlavního města Prahy. Nevymezují se tak nové plochy určené přímo pro ekonomické činnosti, rozvoj menších obchodů, služeb či staveb pro drobnější výrobu je připuštěn v plochách smíšených obytných v centru městyse a plochách bydlení. Ochranou přírodních hodnot území je ochráněn i potenciál městyse pro rozvoj cestovního ruchu, který může k rozvoji ekonomické základny městyse taktéž dílčím způsobem přispět.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Vyhodnocení: Řešení ÚP Štěchovice vychází z vyhodnocení postavení městyse v sídelní struktuře, konkrétně na okraji Metropolitní rozvojové oblasti Prahy. Zároveň zohledňuje vysokou kvalitu přírodního prostředí území městyse. Z obojího vyplývá významná atraktivita území městyse především pro rozvoj bydlení, popř. rekreace. Tato atraktivita byla v rámci řešení ÚP nicméně korigována vyhodnocením dopravního propojení městyse s Prahou. Území městyse je na Prahu

napojeno pouze méně kapacitními dopravními mody – de facto pouze jednou krajskou silnicí II/102. Kromě autobusové dopravy po této silnici tak chybí spojení kapacitnější ekologickou železniční dopravou, popř. alespoň po kapacitnější silnici vedoucí mimo zastavěná území obcí. Intenzivní rozvoj bydlení ve Štěchovicích by tak významně prohluboval problémy se zahlcením metropolitní oblasti Prahy automobilovou dopravou. Řešení ÚP z hlediska nastavení rozvoje bydlení a souvisejících funkcí je výslednicí výše uvedených východisek.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Vyhodnocení: V ÚP Štěchovice je zohledněn stávající charakter zástavby v jeho jednotlivých sídlech a ochráněny významné stavby a plochy veřejných prostranství, které jsou určující pro zachování identity sídel. Konkrétně je v sídle Štěchovic stabilizován areál kostela sv. Jana Nepomuckého s okolními pozemky veřejné zeleně. Taktéž byly posíleny vazby sídla k Vltavě vymezením plochy pro přístaviště. V centrální části sídla byly vymezeny plochy smíšené obytné připouštějící intenzivnější zástavbu a mix funkcí, čímž se posiluje postavení tohoto centra a jeho potenciál pro zpevnění vazeb obyvatel k území městyse. V sídle Masečín je zohledněn primárně obytný charakter zástavby, je stabilizována náves v centru sídla, která by měla i nadále plnit funkci základního prostoru pro setkávání obyvatel. V sídle Třebenice je taktéž stabilizována primárně obytná funkce a stabilizovány nejdůležitější prostory pro setkávání obyvatel. Z hlediska kvality vystavěného prostředí mnohdy problematické chatové osady jsou v ÚP podrobně řešeny – chaty na lesních pozemcích jsou stabilizovány, není připuštěn jejich další plošný rozvoj. Chaty a chalupy nacházející se na vlastních zahradách jsou taktéž stabilizovány, využití prostoru zahrad je omezeno na zlepšování hygienických a energetických vlastností stávajících staveb.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vyhodnocení: V ÚP Štěchovice jsou zohledněny předmětné hodnoty následujícím způsobem:

Přírodní hodnoty:

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

Přírodní park Střed Čech byl stanoven na základě vyhlášky Okresního národního výboru Praha západ jako oblast klidu. Podle § 90 odst. 10 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů byly všechny oblasti klidu vyhlášeny jako přírodní parky. Přírodní park Střed Čech zasahuje celou oblast Třebenic až po zastavěné území Štěchovic, odkud probíhá hranice parku podél řeky Kocába směrem na západ s výběžkem, který zahrnuje zalesněnou rokli v Masečíně. Na území přírodního parku je v ÚP vymezeno pouze minimum ploch pro rozvoj zástavby, a to pouze v prolukách či těsné návaznosti na zastavěné území. Přírodní prostředí parku sestávající především z lesů a vodního toku Vltavy je ochráněno, stávající chaty v lesích jsou stabilizovány a není připuštěn jejich plošný rozvoj.

Významné krajinné prvky (VKP) se v území vyskytují pouze v podobě některých z vyjmenovaných v § 3, odst. 1, písm. b) zákona č. 114/192 Sb., o ochraně přírody a krajiny – lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Registrované VKP podle § 6 cit. zákona se v řešeném území nevyskytují. ÚP VKP ze zákona v převážné míře respektuje, k dotčení lesů dochází především v území Hvozdy, kde stávající objekty k rekreaci i bydlení a jejich zahrady leží na lesních pozemcích. Stavby jsou tak za účelem potvrzení a legalizace stávajícího stavu navrženy do ploch s funkčním využitím RX.1, BX.1, zahrady jsou zařazeny do ploch ZX. Toto řešení umožňuje další existenci stávajících chat, ovšem bez plošného rozšiřování. Odloučené fragmenty lesa jsou navrženy k vyjmutí z PUPFL, neboť jejich lesnické obhospodařování je již neefektivní. Nově vymezený režim ploch přírodních ovšem i nadále požaduje primárně ekologickou funkci dotčených pozemků.

Územní systém ekologické stability je v ÚP řešen dle aktuálních podkladů, v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Návrh Územního plánu Štěchovice vymezuje skladebné části nadregionální a lokální hierarchie ÚSES v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR SČK). V rámci úpravy návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání byla provedena komplexní revize a aktualizace skladebných částí nadmístního ÚSES dle nově vydané 3. aktualizace ZÚR SČK (vydaná 26. 6. 2023). Podkladem pro vymezení lokálního systému byl dále *Plán místního ÚSES pro SO ORP Černošice (Cihlář-Svoboda, s.r.o., čístopis 09/2023)* a *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)*. Jednotlivé prvky byly z výše uvedených prací převzaty a dále upraveny a přizpůsobeny podmínkám návrhu územního plánu a podmínkám ochrany a tvorby krajiny. V rámci ÚP byla sledována i návaznost na administrativní území

sousedních obcí. Prvky všech úrovní ÚSES jsou dle možností ekosystému přednostně umístěny do hranic pozemků nebo agregovaných funkčních ploch, výjimečně mimo ně, pokud to vyžaduje charakter prvku (hranice lesa, toku, a jiných).

V rámci návrhu funkčních ploch v Návrhu ÚP Štěchovice bylo provedeno zpřesnění jednotlivých skladebných prvků ÚSES ve smyslu metodik Ministerstva životního prostředí (především dodržena reprezentativnost biotopů a prostorové parametry) a to jak na nadregionální (vložená lokální biocentra), tak i místní úrovni. Výsledné vymezení skladebných segmentů (biocentra a biokoridory) byly upravovány tak, aby co nejméně zatěžovaly využívání krajiny a další rozvoj sídla.

Zemědělský půdní fond je v ÚP v maximální možné míře ochráněn. V okolí Masečína byly oproti platnému ÚPSÚ Štěchovice zásadně redukovány zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení a tím ochráněna zemědělská půda i volná krajina.

Významné plochy sídelní zeleně jsou v ÚP zohledněny. Stávající systém sídelní zeleně vychází z historického vývoje sídla, kde původní rozvolněná solitérní zástavba byla postupně doplňována a zahušťována další zástavbou. Rozvoj zástavby výrazně zmenšil rozsah přírodních ploch, které se organicky prolínaly do sídelní struktury, a to především podél vodního toku Kocába. Vzhledem k charakteru sídel a okolní volné krajiny je sídelní zeleň v intravilánu Štěchovic i přidružených obcí zastoupena především v podobě soukromých zahrad s malým zastoupením veřejně přístupné zeleně, kterou tvoří zejména centrální části obcí – náves v Masečíně, zeleň v okolí kostela sv. J. Nepomuckého ve Štěchovicích. Tato zeleň byla v ÚP zařazena do ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP), aby byla i nadále rozvíjena její funkce jakožto důležitého prostoru pro bezprostřední rekreaci obyvatel a jejich spontánní i organizované setkávání.

Hodnotné stromy byly v rámci zpracování ÚP identifikovány a ochráněny. Na území městyse Štěchovice není vyhlášen žádný památný strom. I přesto se v území nacházejí hodnotné dřeviny, které je třeba chránit, příp. vyhodnotit jejich kvalitu zpracováním dendrologického posudku a zvážit jejich možné vyhlášení jako památný strom. Jako hodnotný strom vyhodnotil zpracovatel ÚP následující dřeviny:

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

Kulturní hodnoty:

V řešeném ÚP respektuje nemovité kulturní památky, které jsou dle rejstříku kulturních památek k datu zpracování ÚP zakresleny v grafické části odůvodnění návrhu Územního plánu Štěchovice, koordinačním výkresu. Předmětné památky jsou zařazeny do adekvátních ploch s rozdílným způsobem využití, zároveň je v ÚP stanovena specifická regulace ochrany těchto památek při výstavbě v jejich okolí.

Č. rejstříku	Část obce	Památky	Památky od
45616/2-2316	Štěchovice	kostel sv. Jana Nepomuckého s farou; fara čp. 13, kostel, márnice, ohradní zeď, ústřední kříž;	1958
28618/2-2317	Štěchovice	silniční most přes Vltavu;	1958
10823/2-4306	Štěchovice	venkovská usedlost čp. 7	
19484/2-2318	Štěchovice	pomník – pamětní sloup	
24204/2-2319	Štěchovice	socha sv. Jana Nepomuckého	

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

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

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

Č. rejstříku	Část obce	Název území s archeologickými nálezy	Kategorie ÚAN
12-44-01/5	Masečín	obec Masečín - středověké a novověké jádro	II
12-44-02/2	Štěchovice	obec Štěchovice, 1. část	II
12-44-02/6	Štěchovice	obec Štěchovice, 2. část	II
12-44-07/3	Třebenice	obec Třebenice - středověké a novověké jádro	II
	Třebenice	Severní Varta	
	Štěchovice	obec Brunšov - středověké a novověké jádro (část)	

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

Územní plán respektuje také další kulturní hodnoty, jako jsou významné stavební dominanty, architektonicky cenné stavby, válečné památníky, hroby a pietní místa. Při jeho zpracování byly zohledněny následující architektonicky cenné stavby a soubory:

Jedinečné stavby a jejich soubory nezapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR:

- přečerpávací nádrž Štěchovice
- vodní dílo Štěchovice
- vodní dílo Slapy
- mlýnská soustava – v současnosti nefunkční
- socha sv. Jana Nepomuckého, Ferdinandův sloup
- pomník Miroslavu Tyršovi
- vila Andulka
- vila Hvíždalka
- pomník obětem 1. světové války
- Štěchovice čp. 11
- Štěchovice čp. 12
- Štěchovice čp. 18
- Štěchovice čp. 19
- Štěchovice čp. 116
- Štěchovice čp. 118
- Štěchovice čp. 55
- Štěchovice čp. 20 část
- Štěchovice čp. 21
- Štěchovice čp. 24
- Štěchovice čp. 25
- Štěchovice čp. 26
- Štěchovice čp. 28
- Štěchovice bez čp., na st. 66
- Štěchovice čp. 164
- Štěchovice čp. 124
- Štěchovice čp. 141
- Štěchovice čp. 195
- Třebenice čp. 1
- kaplička Třebenice
- Třebenice čp. 3
- Třebenice bez čp., na pozemku p.č. 94/1
- Třebenice čp. 2
- Masečín čp. 32
- Masečín bez čp., na st. 64
- Masečín čp. 446
- Masečín čp. 14
- kaplička Masečín
- Masečín čp. 40
- Masečín čp. 45
- Masečín bez čp., na st. 18/1

- Masečín čp. 5
- Masečín čp. 6
- Masečín čp. 25, Majorka

Urbanisticky hodnotné území:

- osada Ztracenka

Stavební dominanty městského významu

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

Civilizační hodnoty:

ÚP stabilizoval v odpovídajících plochách s rozdílným způsobem využití všechny důležité areály občanského vybavení. V sídle Štěchovice jde o 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. ÚP taktéž zajistil ochranu strategicky významných staveb 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). ÚP taktéž vymezil na Vltavě koridor pro vodní dopravu za účelem jejího dopravního využití pro rekreační lodní plavbu. ÚP stabilizoval silnice II. a III. třídy v plochách dopravní infrastruktury, aby ochránil jejich funkci zajišťující dopravní dostupnost městyse pro individuální automobilovou i veřejnou hromadnou dopravu. ÚP taktéž komplexním návrhem stabilizace a rozvoje systému veřejných prostranství zahrnujícího veřejná prostranství v sídlech stejně jako navazující cestní síť ve volné krajině zajistil rozvoj podmínek prostupnosti území městyse i pro nemotorovou dopravu.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Vyhodnocení: ÚP Štěchovice byl projednán v jednotlivých etapách s veřejností i dotčenými orgány, jejich připomínky a stanoviska byly ve všech etapách komplexně vyhodnoceny a výstupy těchto vyhodnocení byly zapracovány.

B.2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Dle § 39 stavebního zákona jsou definovány tyto cíle územního plánování, u nichž je zároveň vyhodnoceno jejich naplňování v ÚP Štěchovice:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Vyhodnocení: Vyhodnocení ochrany a rozvoje hodnot území je provedeno výše, v kap. B.2.1.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, pod vyhodnocením § 38 odst. 4 stavebního zákona. U vyhodnocení je zároveň uvedeno, jak byly předmětné hodnoty v území při řešení ÚP zohledněny.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Vyhodnocení: Základní koncepce rozvoje městyse a jeho sídel je stanovena v kap. A.2. výrokové části ÚP, urbanistická koncepce v kapitole A.3. výrokové části ÚP, koncepce rozvoje jednotlivých systémů veřejné infrastruktury v kapitole A.4. výrokové části ÚP, koncepce rozvoje krajiny v kapitole A.5. výrokové části ÚP.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

Vyhodnocení: Všechny vymezené plochy změn – zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy změn v krajině a koridory jsou jednotlivě odůvodněny v kap. B.9. odůvodnění ÚP. V rámci jejich odůvodnění jsou ověřeny jejich přínosy, rizika i dopad na hospodárné využívání území.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Vyhodnocení: Prostorová regulace je pro jednotlivé plochy s rozdílnými způsoby využití stanovena v kap. A.6. výrokové části ÚP. Tato prostorová regulace zpřesňuje základní pravidla stanovené v urbanistické koncepci obsažené v kapitole A.2. výrokové části ÚP.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Vyhodnocení: Komplexní vyhodnocení využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch je obsaženo v kapitole B.11. odůvodnění ÚP. V rámci tohoto vyhodnocení je prověřen i potenciál znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Vyhodnocení: V ÚP je ochráněn strategicky významný areál vodní nádrže Štěchovice a související elektrárny zařazením do příslušných stabilizovaných ploch vodních a ploch výroby. V plochách vodních je stabilizována i přečerpávací nádrž, v plochách výroby přečerpávací vodní elektrárna. Obnovitelné zdroje v podobě instalací fotovoltaických panelů na budovách jsou připuštěny v zastavěném území a zastavitelných plochách. S ohledem na krajinářské hodnoty v území není připuštěno umísťování výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Vyhodnocení: Podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury městyse jsou stanoveny v kapitole A.2. výrokové části ÚP. Za účelem rozvoje cestovního ruchu jsou ochráněny všechny významné přírodní hodnoty v území – lesy, vodní nádrž, řeka Vltava, Kocába, volná krajina kolem Masečína apod. Je stanoven kompromisní režim ohledně individuální rekreace – stávající chaty jsou respektovány, s ohledem na ochranu přírodních hodnot není ovšem připuštěn jejich plošný rozvoj.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Vyhodnocení: Prostorová regulace je pro jednotlivé plochy s rozdílnými způsoby využití stanovena v kap. A.6. výrokové části ÚP. Při jejím stanovení byl zohledněn charakter zástavby v jednotlivých částech sídel městyse. Plošná regulace je vyznačena v hlavním výkrese. Pro části sídel s výrazně jiným urbanistickým charakterem či jinou funkcí jsou zvoleny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Vyhodnocení: Etapizace není v ÚP stanovena. Po společném jednání byly významně redukovány zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení. V souvislosti s tím bylo vyhodnoceno, že zbývající rozvojové plochy není nutné etapizovat, neboť nemají takový rozsah, aby byla etapizace přiměřená a důvodná.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Vyhodnocení: ÚP Štěchovice byl projednán v jednotlivých etapách s veřejností i dotčenými orgány, jejich připomínky a stanoviska byly ve všech etapách komplexně vyhodnoceny a výstupy těchto vyhodnocení byly zapracovány.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Vyhodnocení: VPS a VPO jsou vymezeny v kapitole A.7. výrokové části ÚP.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Vyhodnocení: Jednotlivá opatření jsou vymezena v kapitole A.6. výrokové části ÚP. Především se jedná o vymezení ploch změn v krajině s cílem zatravnění oraných polí na erozně ohrožených svazích, popř. vymezení protierozních koridorů.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Vyhodnocení: Komplexně je řešena koncepce zelené infrastruktury stanovena v kapitole A.4.3. výrokové části ÚP.

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Vyhodnocení: Rozvoj sídel je navržen pouze ve formě zastavitelných ploch přímo navazujících na zastavěné území sídel, což zajišťuje optimální podmínky pro napojení těchto ploch na stávající síť technické infrastruktury i na stávající komunikační kostru sídel.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Vyhodnocení: Předmětné zájmy jsou pro potřeby městyse zajištěny integrální funkcí staveb – sklepy domů pro úkryt obyvatel, areály občanského vybavení pro nouzové ubytování či shromažďování obyvatel.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Vyhodnocení: Předmětný úkol je v kontextu městyse Štěchovice irelevantní. Ekonomická základna městyse se opírá o vazbu na největší ekonomické centrum země, hlavní město Prahu.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Vyhodnocení: V rámci zpracování ÚP nebyla zjištěna nutnost těchto opatření.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Vyhodnocení: Na území městyse nejsou aktuálně sledovány zájmy na těžbu nerostů, navrženým rozvojem sídel nejsou nerostné zdroje ohroženy.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Vyhodnocení: V rámci zpracování ÚP nebyla zjištěna nutnost jiné ochrany území dle ostatních zvláštních předpisů.

B.2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

B.2.2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 38 a 39 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.2.1. odůvodnění).

V souladu s **§ 25 písm. b) stavebního zákona** je pořizovatelem ÚP Městský úřad Černošice, tedy příslušný úřad územního plánování.

V souladu s **§ 59 stavebního zákona** je ÚP zpracován v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

V souladu s **§ 60 stavebního zákona** je mapovým podkladem pro ÚP aktuální katastrální mapa.

V souladu s **§ 80 odst. 2, písm. a) až písm. g) stavebního zákona** ÚP vymezuje zastavěné území, stanoví základní koncepci rozvoje území obce, jeho urbanistickou koncepci a urbanistickou kompozici (včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch transformačních a zastavitelných a včetně vymezení systému veřejných prostranství a systému sídelní zeleně), a dále koncepci veřejné infrastruktury. ÚP pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití stanoví podmínky jejich využití a prostorového uspořádání a vymezuje též plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

V souladu s **§ 80 odst. 3 stavebního zákona** je ÚP zpracován v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.4.1. odůvodnění, Územním rozvojovým plánem (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. odůvodnění) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.4.3. odůvodnění).

ÚP nevyužívá možnosti vyplývající z **§ 81 odst. 1 stavebního zákona** vymezit plochy či koridory územních rezerv ani členit území na lokality dle převládajícího využití. Návrh plošného rozvoje byl významně redukován, urbanistický charakter sídel je do velké míry přehledný, a proto je převažující cílových charakter jednotlivých částí území stanovený v rámci podmínek pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých ploch.

Z řešení ÚP nevyplývá potřeba využít možnost vyplývající z **§ 81 odst. 2 stavebního zákona** vymezit zastavitelné území.

Z řešení ÚP nevyplývá ani potřeba stanovit podmínku uzavření plánovací smlouvy, která vyplývá z **§ 81 odst. 3 stavebního zákona**. Pro dvě nejrozsáhlejší zastavitelné plochy je stanovena podmínka pořízení územní studie, režim výstavby související veřejné infrastruktury může být operativně řešen v rámci pořízení těchto územních studií.

Ve smyslu **§ 81 odst. 4 stavebního zákona** ÚP vymezuje u dvou nejrozsáhlejších zastavitelných ploch podmínku, dle které musí být uspořádání území prověřeno pořízením územní studie.

ÚP nevyužívá možnosti vyplývající z **§ 81 odst. 5 stavebního zákona** a nevymezuje žádnou plochu nebo koridor, kde by byla architektonická nebo urbanistická soutěž podmínkou pro rozhodování v území. Součástí řešení nejsou konkrétní záměry, u kterých by byla taková podmínka případná.

Ve smyslu **§ 81 odst. 6 stavebního zákona** nestanovuje ÚP pořadí změn v území, neboť návrh plošného rozvoje sídel byl významně redukován a taková podmínka tak nebyla shledána jako potřebná.

V souladu s **§ 82 odst. 1 stavebního zákona** je ÚP zpracován a pořízen pro celé správní území městysu Štěchovice.

Ve smyslu **§ 82 odst. 3 stavebního zákona**, ve spojení s **§ 72 odst. 1 stavebního zákona** neobsahuje věcné řešení ÚP podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu.

V souladu s **§ 72 odst. 2 stavebního zákona** obsahuje ÚP textovou část (územní plán + odůvodnění územního plánu) a grafickou část (3 výkresy ÚP a 3 výkresy odůvodnění ÚP). Obsah ÚP i obsah odůvodnění ÚP odpovídají příloze č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Textová část ÚP obsahuje všechny kapitoly dle čl. I. odst. 1 přílohy č. 8 a vybrané kapitoly dle čl. I. odst. 2 přílohy č. 8, grafická část ÚP obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Textová část odůvodnění ÚP obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II. odst. 1 přílohy č. 8, grafická část odůvodnění ÚP obsahuje koordinační výkres, výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Při projednávání jednotlivých fází územního plánu bylo postupováno v souladu s **§ 87 a násl. stavebního zákona**.

V souladu s **§ 155 stavebního zákona** je ÚP zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019 pro obor územní plánování.

V souladu s čl. I. odst. 5 přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. je ÚP zpracován na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, stav k 3. 8. 2024.

V souladu s čl. I. odst. 5 a čl. II. odst. 4 přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. jsou všechny výkresy ÚP a odůvodnění ÚP, s výjimkou výkresu širších vztahů, vypracovány v měřítku 1 : 5 000, výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 50 000.

B.2.2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S VYHLÁŠKOU č. 146/2024 Sb., O POŽADAVCÍCH NA VÝSTAVBU

Ve vztahu k **§ 7 vyhlášky** ÚP nestanoví procentuální korekci základního počtu parkovacích stání dle **Přílohy č. 1, části 1 bodu 1.1.**

Ve vztahu k **§ 8 vyhlášky** ÚP stanoví regulaci zastavitelnosti pozemků v dominantně zastoupených typech ploch, tím vytváří předpoklady k naplnění požadavků na hospodaření se srážkovými vodami.

Ve vztahu k **§ 9 vyhlášky** ÚP u nejrozsáhlejších zastavitelných ploch stanoví podmínku pořízení územní studie, ve které mohou být požadavky na veřejná prostranství, jejichž součástí bude pozemní komunikace vedoucí na pozemky staveb pro bydlení, upřesněny dle požadavků vyhlášky. U menších zastavitelných ploch bude napojení řešeno v rámci řízení o povolení záměru.

Ve vztahu k **§ 10 vyhlášky** ÚP stanoví regulaci ploch pro bydlení a ploch pro rodinnou rekreaci, která umožňuje umístění staveb vyjmenovaných ve vyhlášce.

B.2.2.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S VYHLÁŠKOU č. 157/2024 Sb., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A JEDNOTNÉM STANDARDU

Struktura standardizovaných částí a jevů územního plánu, jakož i struktura předávaných dat a metadat územního plánu, odpovídají požadavkům na jednotný standard územně plánovací dokumentace uvedeným v **§ 10 odst. 1 až 5 vyhlášky**.

V souladu s § 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb. je soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem prokázán doložením dokladu z elektronického kontrolního nástroje MMR:

PROTOKOL bude vložen po finální kontrole před vydáním ÚP Štěchovice.

V souladu s § 12 vyhlášky č. 157/2024 Sb. splňuje ÚP veškeré požadavky na standardizované jevy územního plánu. Převod dokumentace ÚP do jednotného standardu byl proveden po společném jednání o návrhu ÚP. Změny grafické podoby jednotlivých standardizovaných jevů ve výkresech výrokové části ÚP jsou zobrazené na následujících srovnávacích legendách jednotlivých výkresů:

Porovnání legend výkresu 1a VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ:

PRVKY MAPOVÉHO PODKLADU

	hranice řešeného území
	katastrální kresba
	hranice katastrálního území

	zastavěné území k 21. 9. 2018
--	-------------------------------

PLOCHY ZMĚN

	zastavitelná plocha
	plocha přestavby
	plocha změn v krajině

ÚZEMNÍ REZERVY

	hranice územní rezervy
--	------------------------

ÚZEMNÍ STUDIE

	plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
--	---

JEVY INFORMATIVNÍ

PRVKY MAPOVÉHO DÍLA

	řešené území
	katastrální mapa
	hranice katastrálního území
	základní báze geografických dat - ZABAGED

JEVY ZÁVAZNÉ / SCHVALOVANÉ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

	zastavěné území (vymezeno v souladu s § 116 SZ ke dni 31. 3. 2024)
--	--

OZNAČENÍ PLOCH A KORIDORŮ ZMĚN

	zastavitelná plocha
	transformační plocha
	plocha změn v krajině

	koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu
	koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu
	koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem pro opatření nestavební povahy

PLOCHY S PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ

	plochy podmíněné zpracováním územní studie
--	--

Porovnání legend výkresu 1c VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ:

PRVKY MAPOVÉHO PODKLADU

	hranice řešeného území
	katastrální kresba
	hranice katastrálního území

PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (dle §170 STAVEBNÍHO ZÁKONA)

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

	dopravní infrastruktura
	technická infrastruktura

VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

	zvyšování retenčních schopností území
	protipovodňové opatření
	založení prvků ÚSES

JEVY INFORMATIVNÍ

PRVKY MAPOVÉHO DÍLA

	řešené území
	katastrální mapa
	hranice katastrálního území
	základní báze geografických dat - ZABAGED

JEVY ZÁVAZNÉ / SCHVALOVANÉ

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (dle § 170 SZ)

	VPS dopravní infrastruktury
	VPS technické infrastruktury
	VPS/VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území
	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability

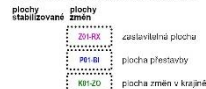
Porovnání legend výkresu 1b HLAVNÍ VÝKRES:

PRVKY MAPOVÉHO PODKLADU

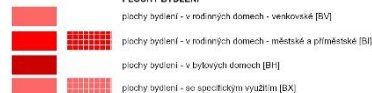


zastavěné území k 21. 9. 2018

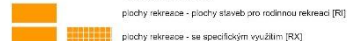
PLOCHY S ROZDILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ



PLOCHY BYDLENÍ



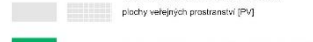
PLOCHY REKREACE



PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ



PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



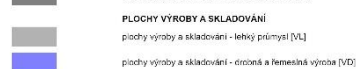
PLOCHY ZELENĚ



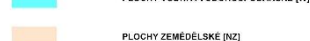
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ [SM]



PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY [TI]



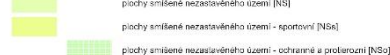
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ [W]



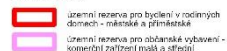
PLOCHY LESNÍ [NL]



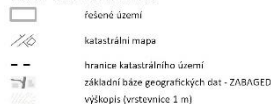
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ



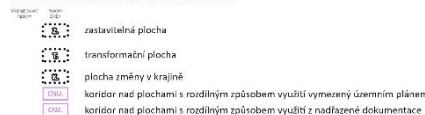
ÚZEMNÍ REZERVY



PRVKY ÚSES

JEVY INFORMATIVNÍ
PRVKY MAPOVÉHO DÍLAJEVY ZÁVAZNÉ / SCHVALOVANÉ
ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

OZNAČENÍ PLOCH A KORIDORŮ ZMĚN



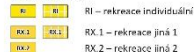
PLOCHY A KORIDORY

PLOCHY S ROZDILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY BYDLENÍ



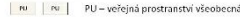
PLOCHY REKREACE



PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ



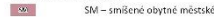
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



PLOCHY ZELENĚ



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ



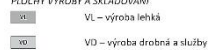
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY



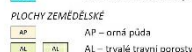
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY



PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ



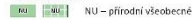
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ



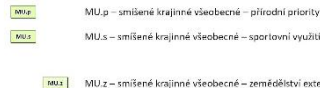
PLOCHY LESNÍ



PLOCHY PŘÍRODNÍ



PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

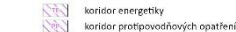


KORIDORY NAD PLOCHAMI S ROZDILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU



KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU



KORIDORY PRO OPATŘENÍ NEZASTAVĚNÉHO POUHAVY

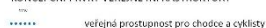


ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY



KONCEPČNÍ PRVKY

KONCEPČNÍ PRVKY VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY



KONCEPČNÍ PRVKY KOMPOZICE VOLNÉ KRAJINY



V souladu s **§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** člení ÚP Štěchovice celé správní území městyse Štěchovice na plochy, resp. koridory, ve většině případů větší než 2 000 m². Ve výjimečných případech, zejména v případech nutné ochrany některé z hodnot území obce, vymezuje ÚP i plochy menší.

V souladu s **§ 14 odst. 1 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** vymezuje ÚP Štěchovice plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s **§ 14 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** vymezuje Štěchovice Mezouň plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s **§ 14 odst. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** ÚP Štěchovice podrobněji člení některé plochy s rozdílným způsobem využití. Podrobné odůvodnění tohoto členění je odůvodněno v kap. I tohoto Odůvodnění. ↓

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá základnímu režimu nastavenému v **§ 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** ÚP zpřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání všech typů ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž podmínky využití ploch a koridorů člení na hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

B.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

B.3.1. VYHODNOCENÍ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

Dotčené orgány uplatnily svoje stanoviska k návrhu územního plánu v rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Podle stanovisek dotčených orgánů byl návrh územního plánu značně přepracován – tak, aby dotčeným orgánům bylo vyhověno všude, kde to bylo možné. V průběhu úpravy návrhu byl návrh včetně detailů opakovaně a podrobně s dotčenými orgány konzultován na mnoha koordinačních schůzkách a řešení bylo s dotčenými orgány rámcově dohodnuto. V průběhu vyhodnocování společného jednání a dohod s dotčenými orgány nabyt účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. Vzhledem k aktuálním požadavkům stavebního zákona a prováděcích předpisů musel být návrh územního plánu na mnoha místech přepracován, aby těmto požadavkům vyhověl, bylo třeba zajistit přepracování tak, aby návrh odpovídal jednotnému standardu. V době od společného jednání po zpracování návrhu pro veřejné projednání došlo také k aktualizacím nadřazených územně plánovacích dokumentací, aktualizaci územně analytických podkladů, byla zaregistrována Územní studie krajiny ORP Černošice jako podklad pro pořizování územně plánovacích dokumentací. Z těchto důvodů musel být návrh územního plánu na mnoha místech přepracován, aby byl v souladu s Politikou územního rozvoje, Zásadami územního rozvoje a aby zohlednil aktuální územně plánovací podklady. K provedeným změnám uplatní dotčené orgány svá stanoviska v rámci veřejného projednání.

Vyhodnocení stanovisek uplatněných dotčenými orgány v rámci společného jednání je provedeno v následující tabulce:

Poř. č.	Název DO/organizace/ čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
1	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černošská 1929, 256 38 Benešov SVS/2019/057370-S 9.5.2019	Bez připomínek. Nejsou dotčeny jimi chráněné zájmy.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
2	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 MPO 36825/2019 17.5.2019	Souhlasí. Nenacházejí se žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
3	Obvodní báňský úřad pro území Hl.m.Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, 110 11 Praha 1 SBS 15777/2019/OBÚ-02/1 17.5.2019	Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.

Poř. č.	Název DO/organizace/ čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
4	Ministerstvo obrany ČR, odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, 160 01 Praha 6 108493/2019-1150- OÚZ-PHA 22.5.2019	Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany – jev 082 (Ochranná pásma komunikačního vedení Ministerstva obrany). Ministerstvo obrany požaduje respektovat toto vymezené území a zpracovat do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy ministerstva obrany a do grafické části – koordinálního výkresu.	Předmětný jev je doplněn v koordinálním výkrese. Ze zákonem daného obsahu odůvodnění územního plánu nevyplývá nutnost zakládat speciální kapitoly odůvodnění obsahující zvláštní zájmy Ministerstva obrany, ani obecně kapitoly, ve kterých jsou vyjmenovány limity využití území. Tyto limity je povinné zobrazit v koordinálním výkresu grafické části odůvodnění. Vyhodnocení požadavku Ministerstva obrany je obsaženo v kapitole odůvodnění B.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.
5	Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, odbor správy majetku Na Baních 1535, 150 00 Praha 5 – Zbraslav KRPS-127941-1/ČJ- 2019-0100MN 12.6.2019	Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
6	Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, územní odbor Praha venkov – JIH, Masarykovo nám. 708, 251 64 Mnichovice KRPS-127941-2/ČJ- 2019-011406 8.7.2019	Souhlasí s návrhem za podmínky, že bude respektovat příslušné a platné ČSN (šíře komunikací) a legislativní předpisy. Na základě místního šetření zjistili, že není možné obsloužit nákladní dopravou budoucí výstavbu (svislé značení B 13 (6t) a E 13 (mimo BUS).	Nejde o dotčený orgán v procesu pořízení ÚP. V měřítku ÚP jsou formulované požadavky řešeny adekvátně, konkrétní parametry projektů při výstavbě nových komunikací či úpravě stávajících komunikací budou předmětem navazujících správních řízení. Nejde o dotčený orgán v procesu pořízení ÚP. Požadavky jsou řešeny zásadní redukcí rozvoje obytné kapacity sídla Masečín. Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání stanovil kapacitu Masečína pro dalších 174 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt by to znamenalo nárůst o 435 nových obyvatel. Upravený návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání stanoví kapacitu Masečína pro nových 62 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt to představuje nárůst o 154 nových obyvatel. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy

Poř. č.	Název DO/organizace/čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
			koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
		Upozorňují, že stávající silniční síť ve směru od Štěchovic neodpovídá svým dopravně technickým stavem dalšímu navýšení dopravy, zejména nákladní pro následnou výstavbu. Z hlediska bezpečnosti a plynulosti silničního provozu na pozemních komunikacích je nutné zabezpečit stávající dopravní infrastrukturu nebo vybudovat jiné možné propojení lokalit do jiných obcí.	Viz výše.
7	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno	Nevyjádřili se.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
8	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2 KHSSC 23169/2019	Podáno 13.8.2019 – po lhůtě – nelze přihlídnout.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
9	Krajský úřad Stč. kraje, Zborovská 11, Praha 5 060305/2019/KUSK doručeno dne 6.8.2019	Ochrana přírody a krajiny:	
		Požaduje přesné označení i vyznačení všech prvků ÚSES dle ZUR Respektovat plochy a koridory ÚSES jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny – nesouhlasí s veškerými navrženými plochami bydlení, rekreace..., které zasahují do ÚSES (NRBK 52 údolí Vltavy – Štěchovice).	Všechny regionální a nadregionální prvky ÚSES byly kompletně upraveny dle aktuálních podkladů tak, aby nedocházelo ke střetům ÚSES a zastavitelných ploch. Detailně jsou úpravy popsány v kapitole B.9.5.2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY.
		Ochrana ZPF:	
		Souhlasí se zábořem ZPF pro plochy Z 114-DS a P15-OV. Se zábořem všech ostatních zastavitelných ploch (40,486 ha) nesouhlasí – neodpovídá demografickému vývoji, skutečným potřebám obce urbanistická koncepce – nedostatečné odůvodnění podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. Odnětí půdy ze ZPF je možné pouze v nezbytném případě – nezbytnost nebyla prokázána	Požadavky jsou řešeny zásadní redukcí rozvoje obytné kapacity sídla Masečín. Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání stanovil kapacitu Masečína pro dalších 174 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt by to znamenalo nárůst o 435 nových obyvatel. Upravený návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání stanoví kapacitu Masečína pro nových 62 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt to představuje nárůst o 154 nových obyvatel. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění.
		Ochrana lesů nesouhlasí s návrhem ÚP – obsahuje formální nedostatky a záměr záboru PUPFL není dostatečně odůvodněn: shledali rozpor ve vymezení záboru PUPFL	Řešení chat, domů a zahrad umístěných na lesních pozemcích bylo komplexně upraveno, především v nejvíce problematické rekreační osadě Hvozdy.

Poř. č.	Název DO/organizace/čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
		zábor 21,3 ha x zábor 33,6 ha, nesouhlasí pro zmatečnost, dále požaduje podrobnější zdůvodnění záboru PUPFL, zejména pro plochy RX v kompetenci KÚ podle § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona. Také požaduje odlišení ploch RX s existujícími stavbami a ploch zahrad ve zbývajících částech pozemků. Oplocené pozemky bez rekreační stavby nebo stavby pro bydlení budou ponechány v ploše lesa. Požadují přesnější vymezení regulativů, aby nedocházelo k další výstavbě a dotčení PUPFL.	Detailně je úprava řešení ve Hvozdech popsána v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění. Detailně je úprava regulace chat na lesních pozemcích popsána v kapitole B.9.3.1.6. odůvodnění. Vyhodnocení záborů PUPFL je kompletně přepracováno dle požadavků aktuálních předpisů a metodik – viz kapitola B.13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.
		Ochrana ovzduší:	
		Nemá připomínky, nejsou dotčeny jimi chráněné zájmy.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
		Ochrana přírody podle § 77a odst. 4 písm. n) zákona 114/1992 Sb.:	
		Lze vyloučit významný vliv na EVL nebo ptačí oblasti.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
		Odbor kultury a památkové péče:	
		Není příslušný.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
		Prevence havárií:	
		Nemá připomínky, nejsou dotčeny jimi chráněné zájmy.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
		Odbor dopravy:	
		Návrh sice neřeší silnice II. a III. třídy, ale navrhovaným rozsahem zastavitelných území zatěžuje stávající síť silnic natolik, že bude nutné zvážit vyhovující nebo nevyhovující kapacitu, pro zvýšenou hustotu dopravy.	Požadavky jsou řešeny zásadní redukcí rozvoje obytné kapacity sídla Masečín. Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání stanovil kapacitu Masečína pro dalších 174 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt by to znamenalo nárůst o 435 nových obyvatel. Upravený návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání stanoví kapacitu Masečína pro nových 62 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt to představuje nárůst o 154 nových obyvatel. Návrh na napojení sídla Masečín přes Hvozdnici je zrušen. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.

Poř. č.	Název DO/organizace/ čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
10	Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1	Nevyjádřili se.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
11	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10 MZP/2019/500/1097, doručeno dne 31.7.2019	Evidovaná poddolovaná a sesuvná území jsou zakreslena a nejsou do nich situovány stavební záměry.... žádné námitky.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
12	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7	Nevyjádřili se.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
13	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2 MUCE 50656/2019 OŽP Hru doručeno dne 14.1.2019	Vodoprávní úřad:	
		1. rozšíření vodovodní a kanal. sítě bude možné pouze po zajištění dostatečné kapacity pro všechny nemovitosti v lokalitě. Veškeré záměry musí být posouzeny z hlediska aktuální možnosti napojení na kanalizaci, ČOV a veřejný vodovod. Realizace nových staveb musí být vázána na dobu, kdy bude možné kanalizaci vodovod užívat. Napojení nových rozvojových ploch nesmí být realizováno na úkor záměrů v zastavěném území obce. Podmínka zajištění napojení na dostatečně kapacitní veřejný vodovod i kanalizaci a případná etapizace rozvoje jednotlivých návrhových ploch musí být zanesena do podmínek pro jednotlivá zastavovaná území.	Požadavky jsou řešeny zásadní redukcí rozvoje obytné kapacity sídla Masečín. Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání stanovil kapacitu Masečina pro dalších 174 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt by to znamenalo nárůst o 435 nových obyvatel. Upravený návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání stanoví kapacitu Masečina pro nových 62 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt to představuje nárůst o 154 nových obyvatel. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2. Po redukci navrženého rozvoje je konstatováno, že stávající kapacita systémů zásobování vodou a likvidace odpadních vod je dostatečná.
		2. zajištění vsakování dešťových vod zajistit na pozemku stavebníka – doplnit podmínky pro využití území.	Požadavky na zajištění hospodaření se srážkovými vodami jsou obsaženy přímo v právním předpise, konkrétně § 8 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Územní plán jakožto opatření obecné povahy nemůže ukládat povinnosti nad rámec povinností stanovených v právních předpisech.
		3. kde nelze řešit vsakování na pozemku – uvést možnost odvádění dešťových vod do recipientu až jako poslední možnost.	Požadavky na zajištění hospodaření se srážkovými vodami jsou obsaženy přímo v právním předpise, konkrétně § 8 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Územní plán jakožto opatření obecné povahy nemůže ukládat

Poř. č.	Název DO/organizace/čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
			povinnosti nad rámec povinností stanovených v právních předpisech.
		4. zakreslit ochranná pásma vodních zdrojů dle aktuálního stavu, který je k dispozici na vodoprávním úřadu.	Zakreslení limitů využití území bylo v rámci úpravy ÚP pro veřejné projednání provedeno dle aktuálních Územně analytických podkladů ORP Černošice. Předmětný limit v nich nebyl obsažen. Je povinností poskytovatelů údajů o území dle § 64 stavebního zákona, aby veškeré jím spravované limity poskytli pořizovateli ÚAP.
		5. využití pozemků uvnitř stávajících ochranných pásem vodních zdrojů musí respektovat omezení stanovená rozhodnutími o jejich vyhlášení.	Zakreslení limitů využití území bylo v rámci úpravy ÚP pro veřejné projednání provedeno dle aktuálních Územně analytických podkladů ORP Černošice. Nebyl zjištěn střet mezi zastavitelnými plochami a OP vodních zdrojů.
		6. plocha povolených staveb by měla být zakreslena tak, aby stavební pozemek umožňoval likvidaci dešťových vod, likvidaci odpadních vod, zásobování vodou, umístění přípojek – postačí výše uvedené, nemusí být do zastavitelných ploch zahrnut celý pozemek.	Naprostá většina zastavitelných ploch je vymezena v režimu BI – bydlení individuální. Pro nové pozemky je stanovena regulace minimální velikosti 900 m ² . Tato velikost pozemku umožňuje umístění stavby tak, aby mohly být splněny i požadavky na hospodaření se srážkovými vodami.
		7. pozemky se stávajícími objekty pro rekreaci lze změnit na pozemky staveb pro bydlení pouze s podmínkou napojení na vodovod a kanalizaci. Jiné řešení zásobování vodou než vodovod a jiné řešení odpadních vod než kanalizace pouze po registraci územní studie pro celou lokalitu zaměřené na vodní hospodářství a se zohledněním územní studie krajiny.	Návrh konverze rekreačních objektů na stavby pro trvalé bydlení byla v rámci úprav ÚP pro veřejné projednání vypuštěna. A to konkrétně v sídle Masečín – komplexně jsou tyto úpravy popsány v kapitole B.9.3.1.2 odůvodnění.
		8. zakreslit záplavové území zvláštní povodně pod vodním dílem dle podkladů vodoprávního úřadu. Přípustné využití pozemků v záplavovém území musí respektovat z toho plynoucí omezení.	Zakreslení všech limitů využití území, včetně záplavových území, bylo v koordinačním výkrese aktualizováno dle aktuálních ÚAP ORP Černošice. V aktivních zónách záplavového území nebyly vymezeny žádné zastavitelné či transformační plochy, které umožňují umístění staveb nepřipustných v aktivních zónách.
		9. vodoprávní úřad požaduje prověření skutečností uvedených v návrhu: neúplné zakreslení stávajících sítí, neuvedení domovních ČOV v některých částech týkajících se odkanalizování, zanesení všech povolených stávajících objektů do ploch změn dle skutečného stavu	Zakreslení všech sítí technické infrastruktury bylo v koordinačním výkrese aktualizováno dle aktuálních ÚAP ORP Černošice.

Poř. č.	Název DO/organizace/čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
		10. pokud je někde navržena lokalita, kde je přípustné zřizování nových studní a domovních ČOV, požaduje vodoprávní úřad, aby to bylo výslovně uvedeno v návrhu úp a současně prověřen a posouzen vliv na vodní režim v území, především s ohledem na ovlivnění stavu podzemních vod. V případě možného ovlivnění stanovit v územním plánu podmínky a omezení.	Výstavba studní, domovních ČOV a podobných zařízení je obecně přípustná v právních předpisech. Územní plán jakožto opatření obecné povahy nemůže plošně tyto stavby vyloučit. V konkrétní rovině bylo upraveno řešení v rekreační osadě Hvozdy. Zahrady stávajících staveb jsou vymezeny tak, aby umožnily vyjmutí z PUPFL. Po tomto vyjmutí pozemků z PUPFL bude možné – za podmínky splnění požadavků dotčených orgánů – v navazujících řízeních předmětné stavby umísťovat.
		Orgán ochrany přírody:	
		ÚSES: Nesouhlasí. Požadovali ve stanovisku k zadání vymezit ÚSES dle Generelu ÚSES Praha západ – není takto vymezeno ani dostatečně zdůvodněno, plochy nejsou zahrnuty do ploch přírodních, jak bylo požadováno navržené řešení není možné. Požaduje doplnit odůvodnění prvků ÚSES jednotlivě k bodům stanoviska MUCE 3563/2013 OŽP/Spu nesouhlas. Chybně vymezený ÚSES, např. nelze vkládat mezofilní biocentrum do lesa – LC 07 LC 08. LC 089 pouze vyplňuje prostor mezi zástavbou – pro ÚSES nedostatečné. LK 10 - 11 nemá návaznost. Zásadní nesouhlas s plochami Z96 BI a Z95 BI – v rozporu s návrhem ÚSES, orgán ochrany přírody požaduje úpravu návrhu ÚSES – území s minimem zástavby. Požaduje revize charakteru vymezovaných ÚSES, návaznosti, dopracování odůvodnění, návaznosti prvků úses, doplnit do výkresu "konceptu uspořádání krajiny" a "koordinačního výkresu" pásma 50 m od lesa jako ochranné pásmo tam, kde daná část lesa plní funkci úses.	Vymezení ÚSES bylo kompletně upraveno dle aktuálních podkladů tak, aby nedocházelo ke střetům ÚSES a zastavitelných ploch. Detailně jsou úpravy popsány v kapitole B.9.5.2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY.
		Možnost "souběžného vedení s dopravní infrastrukturou (náspy a zářezy dopravní infrastruktury) přesunout z přípustného využití do podmíněně přípustného. Požaduje zcela vypustit možnost podmíněného využití ploch rekreace a dalších ploch se zástavbou pro vedení úses.	Regulace ÚSES upravena dle požadavku – viz kapitola A.6.3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PŘEKRYVNÝCH PLOCHÁCH ÚSES závazné části ÚP.
		Požaduje vypuštění možnosti překryvu ploch úses a ploch rekreace aj ploch se	Regulace ÚSES upravena dle požadavku – viz kapitola A.6.3. PODMÍNKY PRO

Poř. č.	Název DO/organizace/čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
		zástavbou – nekoncepční, nelze rozhodovat, nelze určit co je minimální zásah a zda naruší funkčnost biocentra při kumulativním a synergickém působení.	VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PŘEKRYVNÝCH PLOCHÁCH ÚSES závazné části ÚP.
		VKP – požaduje zařazení částí pozemků, které souvisí se stavbami v lese, ale budou vyňaty z PUPFL do ploch zeleně přírodní ZP nebo ochranné ZO tyto plochy zůstávají VKP, požadují doplnit do podmínek nezbytnost zachování lesa – ekostabilizační funkce, nezbytnost chránit vodní režim a přirozený povrch.	Řešení chat, domů a zahrad umístěných na lesních pozemcích bylo komplexně upraveno, především v nejvíce problematické rekreační osadě Hvozdy. Detailně je úprava řešení ve Hvozdech popsána v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění. Detailně je úprava regulace chat na lesních pozemcích popsána v kapitole B.9.3.1.6. odůvodnění.
		Požadují doplnění etapizace o protierozní opatření v první etapě.	Z důvodu zásadní redukce navrženého rozvoje v sídle Masečín byla etapizace zrušena, neboť ztratila svůj původní smysl. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění.
		Údolnici bezejmenné vodoteče v Masečíně požadují zahrnout do VPO v krajině – první etapa, jde totiž o ornou půdu.	Řešení zemědělské krajiny kolem Masečína bylo komplexně upraveno, byly doplněny plochy pro zatravnění a protierozní koridory. Detailně jsou úpravy popsány v kapitole B.9.5.4.2. odůvodnění.
		Ochrana krajinného rázu: Masečín – z důvodu ochrany krajinného rázu požadují okraj sídla beze staveb - doplnit do podmínek ploch, kde je přípustná zástavba v okrajových částech sídla - zástavba bude umísťována dovnitř sídla a část pozemku směrem do volné krajiny bude využita jako zahrada.	Zastavitelné plochy v Masečíně byla zásadně redukovány, předmětný požadavek tak byl vyhodnocen již jako nerelevantní. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění.
		Nesouhlasí s rozšířením zástavby ve volné krajině mimo centrum osídlení – vytváří se tím předpoklad pro srůstání sídel – urbanizovaný pás mezi Masečínem a Davlí. Zamezení srůstání sídel je celorepublikovou prioritou. Návrh umocňuje fragmentaci krajiny a bez opodstatnění ruší strukturu osídlení. Nesouhlasí s lokalitami pro výstavbu: Z84, Z93, Z94, Z95, Z96, Z70 a Z71 a s rezervami R02, R03, R04.	Požadavky jsou řešeny zásadní redukcí rozvoje obytné kapacity sídla Masečín. Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání stanovil kapacitu Masečína pro dalších 174 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt by to znamenalo nárůst o 435 nových obyvatel. Upravený návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání stanoví kapacitu Masečína pro nových 62 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt to představuje nárůst o 154 nových obyvatel. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění.
		Plochy Z70 a Z71 – lze připustit plochy smíšeného nezastavěného území, nikoli plochy pro bydlení, nebo rekreaci – sport, které připouští stavby typu stadion.	Obě plochy byly v návrhu pro veřejné projednání vypuštěny.

Poř. č.	Název DO/organizace/čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
		U ploch přestavby P08, P09 a P10 požaduje změnu využití z BI bydlení v rodinných domech městské a příměstské na využití BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské.	Plochy P09 a P10 byly zrušeny – konverze rekreačních sídel Chrástka I a Chrástka II je dle řešení návrhu ÚP pro veřejné projednání nepřipustěna. Zrušena byla i plocha P08 – jde již o stabilizované území s rodinnými domy.
		Třeбенice – krajinářsky nejcennější částí území přírodního parku Střed Čech. Podle studie "hodnocení krajinného rázu Středočeského kraje" - dle rámcových zásad zde uvedených požadují vypustit plochy Z102 BI, Z103 a části Z106 ze zastavitelných ploch zcela - tj. nerozšiřovat hranici zastavěného území. navrhovaný charakter zástavby může významně narušit krajinný ráz místa, je v rozporu s dochovaným charakterem zástavby.	Plocha Z106 byla zrušena, resp. bylo upraveno její využití z rozvoje obytné zástavby na zahradu. Plochy Z102 a Z103 byly v ÚP ponechány, neboť u nich byla zjištěna pokročilá fáze přípravy výstavby.
		Výrobní areál na okraji Třeбенic je existujícím narušením krajinného rázu, řešit zelení, terénním valem, osázením.	Požadavek splněn změnou využití plochy Z.106 z bydlení na zahradu.
		Zástavba při okraji Třeбенic směrem k řece by neměla mít stejné podmínky prostorového uspořádání jako BI, měla by být nižší a okraj zástavby by měl být tvořen zahradami. V návrhu jako vhodnější ponechat vymezení dle platného úp.	Plochy Z102 a Z103 byly v ÚP ponechány, neboť u nich byla zjištěna pokročilá fáze přípravy výstavby.
		Plocha OS při severním okraji zástavby Třeбенic je oproti platnému úp větší, orgán ochrany krajinného rázu požaduje upravit návrh včetně odůvodnění rozšíření.	Plocha OS byla redukována o jižní část.
		Vzhledem k jedinečným dochovaným krajinářským hodnotám požadují zástavbu Třeбенic řešit urbanistickou studií, která zapracuje a do detailu rozpracuje doporučení studie krajinného rázu Středočeského kraje.	Ve všech rozsáhlejších zastavitelných plochách BI v Třeбенicích byla zjištěna pokročilá fáze přípravy výstavby. Požadavek na územní studii je v takové fázi nedůvodný.
		Orgán ochrany ovzduší:	
		Není příslušný	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
		Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství:	
		Nemá připomínky.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
		Orgán ochrany ZPF:	
		Není příslušný	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
		Orgán státní správy lesů:	

Poř. č.	Název DO/organizace/čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
		Nesouhlas s vymezením ploch lesa v lokalitě HVOZDY Umožnit vyjmutí historicky zastavěných pozemků z PUPFL s podmínkou převedení do ploch v režimu mimolesní zeleň bez možnosti dalšího zastavění, stávajícím objektům by měl být umožněn dílčí stavební rozvoj. Nesouhlasí s ponecháním části pozemku v NL plocha lesní – dělení lesních pozemků je v kolizi s § 123 odst. 3 lesního zákona, ponechané díly lesa nebudou způsobilé k lesnickému obhospodařování.	Řešení chat, domů a zahrad umístěných na lesních pozemcích bylo komplexně upraveno, především v nejvíce problematické rekreační osadě Hvozdy. Detailně je úprava řešení ve Hvozdech popsána v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění. Detailně je úprava regulace chat na lesních pozemcích popsána v kapitole B.9.3.1.6. odůvodnění. Vyhodnocení záborů PUPFL je kompletně přepracováno dle požadavků aktuálních předpisů a metodik – viz kapitola B.13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.
		Areál OV zdůvodnění záborů PUPFL je velmi nedostatečné, neodpovídá stavu kolem vzdálených objektů (chat), kde převažují lesní porosty, ale pouze u koncentrace objektů u vjezdové brány orgán ochrany lesa je připraven akceptovat určité vymezení ploch OX u vjezdové brány, ale postrádá koncepci využití areálu (nájemní smlouva).	Řešení chat, domů a zahrad umístěných na lesních pozemcích bylo komplexně upraveno, především v nejvíce problematické rekreační osadě Hvozdy. Detailně je úprava řešení ve Hvozdech popsána v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění. Detailně je úprava regulace chat na lesních pozemcích popsána v kapitole B.9.3.1.6. odůvodnění. Vyhodnocení záborů PUPFL je kompletně přepracováno dle požadavků aktuálních předpisů a metodik – viz kapitola B.13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.
		Nesouhlas s podmínkami "OP" LESA, požadují zapracovat konkrétní podmínky prostorového uspořádání z důvodu negativních účinků zástavby v OP lesa (narušení vodního režimu půdy, změna fyzikálních a chemických vlastností půdy, místního mikroklimatu, poškození kořenové soustavy při zakládání staveb, svévolný ořez větví, výřez celých dřevin, změny ve složení vegetace – nárůst nitrofilních druhů, ochrana nemovitostí v OP lesa před zástínem, padáním listů, větví, stromů.....). Je třeba zachovat odstupové vzdálenosti – požaduje zapracovat do podmínek prostorového uspořádání: plochy do vzdálenosti 20 metrů od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle	Dle dohody s dotčeným orgánem nebyla podmínka zapracována. Kompetence orgánu státní správy lesů jsou v pásmu 30 m od hranice lesa dány zákonem, územní plán jakožto opatření obecné povahy nemůže tyto kompetence modifikovat.

Poř. č.	Název DO/organizace/čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
		zvláštních předpisů (např. stavební zákon). Návrh úp podobnou regulaci obsahuje, ale nelogicky pouze pro zemědělské stavby v plochách NZ. Orgán ochrany lesa požaduje aplikovat na celý katastr městysu Štěchovice.	
		K plochám RX: Regulativy RX pro Hvozdy a RX mimo Hvozdy považuje za nepřehledné. Požaduje rozdělit rekreační zástavbu na dvě samostatné plochy: souhlasí s navrhovanými regulativy RX pro Hvozdy s omezením přístaveb na max. 10 % oproti dosavadnímu legálnímu stavu pro roztroušenou rekreační zástavbu mimo Hvozdy by stačilo odkázat na možnost nezbytně nutné údržby bez dalšího rozvoje, bez inženýrských sítí, zásobování vodou a likvidace splaškových vod. Nesouhlas s vymezením a podmínkami ploch BX: upozorňuje, že plochy BX jsou vymezeny také na Homoli, a to pouze v rozsahu zastavěných ploch – pro tyto případy jsou regulativy ploch BX zavádějící, připouštějí řadu drobných staveb a jiného využití - nejsou realizovatelné v zastavěných plochách a mimo plochy BX se již dostávají do ploch NL - doplnit dovětek jako u RX - je-li jako BX vymezena pouze vlastní stavba, pak se ony jiné aktivity nepřipouštějí.	Řešení chat, domů a zahrad umístěných na lesních pozemcích bylo komplexně upraveno, především v nejvíce problematické rekreační osadě Hvozdy. Detailně je úprava řešení ve Hvozdech popsána v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění. Detailně je úprava regulace chat na lesních pozemcích popsána v kapitole B.9.3.1.6. odůvodnění.
		Nesouhlas s podmínkami prostorového uspořádání ploch NL: V přípustném využití místo liniové stavby veřejné technické infrastruktury: liniové stavby veřejně prospěšné infrastruktury z důvodu ochrany lesních pozemků pro poskytování veřejně prospěšných funkcí.	Liniové stavby veřejné technické infrastruktury jsou přípustné v nezastavěném území (včetně lesních pozemků) ze zákona (§ 122 stavebního zákona). Nejde o přípojkky k soukromým stavbám. Regulativ nebylo nutné upravit.
		Nesouhlas s vymezením rekreační zástavby: Nejsou důsledně odlišeny lesní pozemky s objekty chat a v některých případech je s nimi nakládáno jako s plochami RI stabilizovaná plocha – to je v rozporu s přípustným využitím PUPFL dle lesního zákona – týká se např. lokality s pozemky 756/17, 18, 19, 56 k.ú. Štěchovice. Nelze takto změnit druh pozemků, pokud ji na úrovni KÚ neodsouhlasil orgán správy lesů, v návrhu by mělo jít o návrhovou plochu – tj. plocha změn RI. Stejně i navazující lesní pozemky s chatami 756/5, 27, 43, 46, 48 k.ú. Štěchovice.	Řešení chat, domů a zahrad umístěných na lesních pozemcích bylo komplexně upraveno, především v nejvíce problematické rekreační osadě Hvozdy. Detailně je úprava řešení ve Hvozdech popsána v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění. Detailně je úprava regulace chat na lesních pozemcích popsána v kapitole B.9.3.1.6. odůvodnění.

Poř. č.	Název DO/organizace/čj./odesláno dne	Stručné znění požadavku	Řešení v návrhu pro VP
		Orgán správy lesů navrhuje umožnit odnětí lesních pozemků parc.č. 96/104, 105, 186/2, 4, 18, 19, 21, 23, 26, 27 a 138/1, 14-24 v k.ú. Masečín – po odsouhlasení orgánu správy lesa KÚ Středočeského kraje. Doporučuje revizi lesních pozemků zanedbatelných výměr, jejichž další příslušnost k PUPFL není kvůli opolcení, velikosti, obestavení... důvodná – např. 244/5 k.ú. Masečín. Doporučuje průzkum s oběma dotčenými orgány státní správy lesů před vyhotovením dalšího stupně.	Řešení chat, domů a zahrad umístěných na lesních pozemcích bylo komplexně upraveno, především v nejvíce problematické rekreační osadě Hvozdy. Detailně je úprava řešení ve Hvozdech popsána v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění. Detailně je úprava regulace chat na lesních pozemcích popsána v kapitole B.9.3.1.6. odůvodnění.
14	Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	Nevyjadřili se.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
15	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2	Nevyjadřili se.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
16	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2	Nevyjadřili se.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
17	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3	Nevyjadřili se.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
18	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1	Nevyjadřili se.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
19	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6	Nevyjadřili se.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
20	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9	Nevyjadřili se.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
21	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2	Nevyjadřili se.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.

B.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

B.4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠTECHOVICE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Dne 20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena **Politika územního rozvoje ČR** (dále jen PÚR ČR). Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR č. 276 schválena **Aktualizace č. 1** PÚR ČR. Dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 629 schválena **Aktualizace č. 2** PÚR ČR. Dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 630 schválena **Aktualizace č. 3** PÚR ČR. Dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 schválena **Aktualizace č. 5** PÚR ČR. Dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 schválena **Aktualizace č. 4** PÚR ČR. Dne 19. 7. 2023 byla Usnesením vlády ČR č. 542 schválena **Aktualizace č. 6** PÚR ČR. Dne 7. února 2024 byla Usnesením vlády ČR č. 89 schválena **Aktualizace č. 7** PÚR ČR. Dne 29. 1. 2025 byla Usnesením vlády ČR č. 64/2025 schválena **Aktualizace č. 9** PÚR ČR.

Dle § 70 odst. 3 stavebního zákona je PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace, a proto také ÚP Štěchovice musí být s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 v souladu.

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení ÚP Štěchovice níže uvedené požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Štěchovice s požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

B.4.1.1. CELOSTÁTNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Vyhodnocení: Komplexní vyhodnocení souladu ÚP s hodnotami území je provedeno výše v kapitole B.2.1.1. **VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ** – pod odst. 4. Komplexní vyhodnocení souladu ÚP s principy udržitelného rozvoje území je provedeno tamtéž pod odst. 1.

(14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Vyhodnocení: Na území městyse byly chráněny všechny lesní komplexy, a to stabilizací v plochách lesních. Stávající chaty nacházející se na lesních pozemcích byly stabilizovány, není připuštěno jejich rozšiřování. V osadě Hvozdy bylo zvoleno specifické řešení – stávající zahrady chat a rodinných domů byly v ÚP potvrzeny, tím je umožněno jejich vyjmutí z PUPFL. Menší fragmenty lesa, u nichž bylo vyhodnoceno, že není efektivní zajišťovat jejich správu v režimu lesa, jsou převedeny do ploch přírodních. To i nadále zajišťuje jejich primárně přírodní funkci, zároveň zde bude větší flexibilita jejich obhospodařování.

Větší zemědělské plochy se nacházejí především okolo sídla Masečín. Tyto byly ochráněny redukcí zastavitelných ploch a byla posílena jejich ekologická stabilita vymezením ploch pro zatravnění či koridorů protierozní ochrany.

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Vyhodnocení: ÚP nevymezuje žádné prostorově odloučené obytné lokality, u kterých by hrozilo riziko sociální prostorové segregace. Všechny zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na stávající sídla a stávající kostru komunikací.

V rámci zastavěného území i zastavitelných ploch umožňuje regulace ÚP vznik různých typů obytné zástavby, tak aby byly vytvořeny předpoklady pro dostupnost bydlení pro různé sociální a ekonomické skupiny obyvatel ve vzájemném sousedství. Vymezením spojitého systému veřejných prostranství je pak zajištěna veřejná prostupnost celým územím obce a tím i základní předpoklad přirozené sociální kontroly území obce.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.*

Vyhodnocení: Řešení územního plánu nepřipouští žádné záměry, jejichž realizace a uskutečnění by mohly zhoršit stav území a narušit hodnoty území. Územní plán nepřipouští rozvoj žádné z funkcí a aktivit v území v takové míře, aby svými potenciálními negativními vlivy ohrozila ostatní složky prostředí obce.

Řešení ÚP reaguje v maximální možné míře na podněty shromážděné před zahájením procesu pořízení ÚP. Další požadavky obyvatel území a dalších aktérů rozvoje území městyse Štěchovice jsou reflektovány v rámci procesu projednání návrhu územního plánu. ÚP byl v procesu společného jednání a řízení o územním plánu řádně projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi, nadřízeným orgánem územního plánování a veřejností. Informace o reflektování připomínek a námitek veřejnosti uplatněných v rámci projednání ÚP Štěchovice jsou v tomto textu odůvodnění doplněny dle výsledků tohoto projednání.

- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Vyhodnocení: ÚP obsahuje vyvážené řešení rozvoje území obce zohledňující požadavky na rozvoj všech tří pilířů udržitelného rozvoje území. Komplexní vyhodnocení souladu ÚP s hodnotami území je provedeno výše v kapitole B.2.1.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ – pod odst. 1.

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Vyhodnocení: ÚP vytváří podmínky pro dílčí rozvoj ekonomických aktivit přímo na území městyse, s cílem umožnění vytvoření pracovních příležitostí pro ekonomicky aktivní obyvatele v blízkosti bydliště. V plochách pro bydlení a smíšených obytných v centru městyse, které umožňují vedle bydlení rozvoj ekonomických aktivit v sektorech obchodu, služeb, administrativy či nerušící výroby. Dále ÚP chrání a stabilizuje stávající výrobní areály na Peškově. Při řešení ÚP nebyly navrženy nové plochy pro výrobu.

Městys Štěchovice neleží v hospodářsky problémovém regionu a jeho obyvatelé za prací přirozeně spádují do Prahy.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Vyhodnocení: Při zpracování ÚP byla reflektována pozice městyse v sídelní struktuře. Bylo zohledněno, že území městyse je sice pro bydlení atraktivní z hlediska relativní blízkosti Prahy, ovšem zároveň je území městyse na Prahu napojeno pouze méně kapacitními dopravními mody – de facto pouze jednou krajskou silnicí II/102. Kromě autobusové dopravy po této silnici tak chybí spojení kapacitnější ekologickou železniční dopravou, popř. alespoň po kapacitnější silnici vedoucí mimo zastavěná území obcí. Intenzivní rozvoj bydlení ve Štěchovicích by tak významně prohluboval problémy se zahlcením metropolitní oblasti Prahy automobilovou dopravou. Ještě více se problém s nedostatečným dopravním napojením projevoval u sídla Masečín, které je na silnici II/102 napojeno silnicí s velmi úzkým hrdlem na okraji Štěchovic, bez reálné možnosti řešení této dopravní závady. Kapacita ponechaných zastavitelných ploch postačuje k zajištění mírnějšího růstu počtu obyvatel, který odpovídá kapacitám základních systémů veřejné infrastruktury – především kapacitě ZŠ a MŠ.

ÚP zároveň chrání přírodní prostředí na území městyse, které má vysoký potenciál pro plnění funkce rekreačního zázemí v metropolitním regionu Prahy.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu*

nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení: Na území městyse nebyly identifikovány žádné plochy brownfields, které by bylo nutné kompletně revitalizovat a znovu využít k plnění jiných funkcí. ÚP vymezuje transformační plochy v prolukách v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání, přednostně před vymezováním zastavitelných ploch. Podstatná část rozvojových ploch pro bydlení z platného ÚPSÚ Štěchovice byla redukována. Zastavitelné plochy pro rozvoj zástavby jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby byl zajištěn kompaktní rozvoj sídel, který zajistí minimalizaci exploatace volné krajiny zástavbou. Kompaktní, a tedy i hospodárný rozvoj z hlediska ekonomického využívání dopravní a technické infrastruktury je zároveň zajištěn spojitým systémem veřejných prostranství, který ÚP vymezuje.

(20) *Záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Vyhodnocení: ÚP nevymezuje žádné záměry, které by měly zásadnějším způsobem ovlivnit charakter krajiny. Podstatná část zastavitelných ploch pro bydlení vymezených na úkor volné krajiny je oproti platnému ÚPSÚ Štěchovice redukována. Všechny zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby byl zajištěn kompaktní rozvoj sídel, který zajistí minimalizaci záborů volné krajiny obce.

ÚP Štěchovice chrání a rozvíjí harmonický vztah mezi volnou krajinou a zástavbou sídel na území Přírodního parku Střed Čech, v něm dochází k vymezení pouze minima zastavitelných ploch. ÚP zároveň chrání a rozvíjí veškeré identifikované přírodní hodnoty na území městyse, viz výše v kapitole B.2.1.1. **VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ** – pod odst. 4.

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Vyhodnocení: ÚP vymezuje spojitý systém ÚSES, který zajišťuje migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy. Migrační prostupnost území obce pro člověka je zajišťována komplexním rozvojem systému veřejných prostranství v podobě cestní sítě ve volné krajině, konkrétně jejím zásadním zahuštěním oproti současnému stavu.

ÚP navrhuje kompaktní rozvoj jednotlivých sídel navazující na stávající zastavěné území, aby nedocházelo k nadměrným záborům volné krajiny a její fragmentaci.

(21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Vyhodnocení: ÚP chrání všechny lesní komplexy, taktéž vodní toky Vltava a Kocába, či vodní nádrž Štěchovice, tím chrání potenciál území pro rekreaci, důležitý pro zajištění kvalitních obytných podmínek v celé metropolitní oblasti Prahy.

(22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Vyhodnocení: ÚP stabilizuje stávající chatové osady, zpravidla umístěné na lesních pozemcích. Toto řešení představuje vyvážený kompromis mezi zájmy na provozování individuální rekreace a zájmy na ochraně přírodních hodnot, které představují potenciál pro rozvoj ostatních druhů rekreace – hromadné, nepobytové, krátkodobé apod.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Vyhodnocení: ÚP vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti území obce pro pěší a cyklistickou dopravu, a to stabilizací stávajících a zároveň návrhem nových cest ve volné krajině pro pěší a cyklisty, které zlepšují prostupnost volné krajiny a zároveň propojují území městyse s územími sousedních obcí. V ÚP nejsou vymezeny žádné liniové záměry, které by mohly fragmentovat volnou krajinu.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmiňovat. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Vyhodnocení: Rozvoj sídel je navržen v co nejkompaktnější podobě, aby byla zajištěna co nejlepší dostupnost stávajících zastávek hromadné dopravy. ÚP dále vytváří podmínky pro obnovu některých historických cest a navrhuje řadu dalších nových cest ve volné krajině, a to s cílem zásadně zlepšit prostupnost volné krajiny obce pro pěší a cyklistický pohyb. Propojením cestní sítě s územím sousedních obcí tak zvyšuje potenciál území zejména pro rekreační cykloturistiku, ale i pro každodenní cyklo dopravu v rámci území obce a jejího bezprostředního okolí.

- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Vyhodnocení: V řešeném území nebyl identifikován problém s trvalým překračováním zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Vzhledem k vysokému podílu volné krajiny a lesů je v řešeném území dobrá kvalita ovzduší.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení: ÚP navrhuje soubor opatření zvyšujících zásadně retenční schopnost území obce a tím přispívá k ochraně před povodněmi, jakož i před erozí půdy. A to především v otevřené zemědělské krajině okolo sídla Masečín. Pro

zajištění protierozní ochrany území před vodní i větrnou erozí jsou na erozně ohrožených polích vymezeny plochy pro zatravnění, popř. vymezeny koridory protierozní ochrany. Cesty v krajině jsou vymezeny tak, aby bylo možné podél nich umístit aleje a stromořadí, které přispějí ke zkrácení drah povrchového odtoku srážkové vody po zemědělských pozemcích.

V zastavěném území a zastavitelných plochách je v naprosté většině ploch stanoven pro novou výstavbu regulativ podílu nezastavěné části stavebního pozemku, který umožní (kromě jiných funkcí) i zasakování srážkové vody hned v místě spadu.

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

Vyhodnocení: ÚP respektuje záplavové území řeky Vltavy a Kocáby. V aktivní zóně záplavového území nevymezuje žádné plochy změn, které by umožňovaly realizaci nadzemních staveb. ÚP v aktivní zóně pouze stabilizuje stávající stavby, možnost jejich relokace byla v kontextu řešeného území vyhodnocena jako nereálná. Pro případ nutnosti přemístit areál školy je vymezena plocha občanského vybavení (OV) Z.99 na Peškově. Je vymezen koridor pro umístění protipovodňové ochrany CNZ.PP-20.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Vyhodnocení: Řešení ÚP stanoví koncepci sídelní struktury, která vychází primárně ze sídelní struktury vymezené v ZÚR SČK. Ty městys Štěchovice neřadí do žádné z kategorií center osídlení, z čehož vyplývá, že městys neplní (a nemá plnit) obslužnou funkci pro obce ani ve svém nejbližším okolí. Městys Štěchovice se nachází na okraji Metropolitní rozvojové oblasti Prahy, potenciál jeho území tak spočívá především v rozvoji obytné funkce. Rozvoj bydlení je nicméně v ÚP stanoven vyváženě, aby odpovídal tomu, že městys Štěchovice není na Prahu napojen kapacitním a ekologickým způsobem dopravy. Zároveň je ochráněn vysoký rekreační potenciál volné krajiny městyse sestávající z velkých lesních komplexů a řek Vltavy, Kocáby a vodní nádrže Štěchovice. Tento potenciál je důležitý pro obyvatele celé metropolitní oblasti.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území, v dlouhodobém horizontu, a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Vyhodnocení: Řešení ÚP i stanovená míra rozvoje odpovídá kapacitám veřejného občanského vybavení. Pro případný rozvoj ZŠ či MŠ je vymezena plocha občanského vybavení (OV) Z.99 na Peškově. V centru hlavního sídla Štěchovice jsou vymezeny plochy smíšené obytné, které umožňují intenzivnější rozvoj obchodu a služeb. ÚP dále chrání významná veřejná prostranství historických návsi, veřejné zelně, stabilizuje veškeré stávající cesty v krajině a vytváří podmínky pro realizaci řady nových cest.

Veškeré systémy technické infrastruktury jsou v území stabilizované. Kapacita jednotlivých systémů technické infrastruktury byla přitom podrobně bilancována vůči předpokládanému nárůstu počtu obyvatel na území obce (viz odůvodnění koncepce technické infrastruktury v rámci kap. B.9 tohoto Odůvodnění).

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Vyhodnocení: ÚP vymezuje spojitý systém veřejných prostranství jak v zastavěném území, tak ve volné krajině zajišťující prostupnost a plynulý pohyb pro pěší a cyklisty po řešeném území.

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

Vyhodnocení: Veškeré systémy technické infrastruktury jsou v území stabilizované. Kapacita jednotlivých systémů technické infrastruktury byla přitom podrobně bilancována vůči předpokládanému nárůstu počtu obyvatel na území obce (viz odůvodnění koncepce technické infrastruktury v rámci kap. B.9 tohoto Odůvodnění).

(31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Vyhodnocení: Podmínky pro umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů jsou zpřesněny. Je explicitně připuštěno umístění fotovoltaických panelů budovy. Tyto podmínky otevírají možnost decentralizovanému zásobování elektrickou energií a posílení energetické soběstačnosti městyse. Byly zohledněny vysoké přírodní hodnoty řešeného území, umísťování výroben energie ve volné krajině bylo tak zakázáno.

B.4.1.2. SÍDELNÍ STRUKTURA, ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Sídelní struktura

Městys Štěchovice není v PÚR ČR vymezen jako žádný typ centra osídlení.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Městys Štěchovice je součástí Metropolitní rozvojové oblasti OB1. Za plnění podmínek pro navazující územně plánovací činnost a úkolů územního plánování spojených s touto rozvojovou oblastí zodpovídají dle PÚR ČR kraje. Vyhodnocení plnění úkolů vztahených k této rozvojové oblasti a zpřesněných v ZÚR SČK je provedeno níže v kapitole B.4.3. **VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYANOU KRAJEM.**

Městys Štěchovice není součástí žádné rozvojové osy.

Specifické oblasti

Městys Štěchovice se nachází ve specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj, nikoliv samotný městys Štěchovice.

ZÚR SČK ovšem doposud úkoly pro tuto specifickou oblast nezpřesnily. Dle § 80 odst. 3 stavebního zákona územní plán přebírá věcná řešení zásad územního rozvoje, zejména plochy a koridory a, je-li to účelné, zpřesňuje je. Nezohlednily-li zásady územního rozvoje dosud věcná řešení obsažená v politice územního rozvoje nebo územním rozvojovém plánu, územní plán tato řešení přebírá a, je-li to účelné, zpřesňuje je.

Úkoly formulované pro tuto specifickou oblast v PÚR ČR jsou nicméně pro řešení ÚP velmi obecné. Je tak pouze obecně vyhodnoceno, že ÚP Štěchovice vymezuje soubor ploch a opatření za účelem protierozní ochrany zemědělské půdy, které mají zároveň význam pro zadržování vody v krajině. To se týká především krajiny kolem sídla Masečín, které je jako jediné obklopeno zemědělskou krajinou.

Severně od sídla Masečín jsou vymezeny plochy změn v krajině K.12, K.13, K.14, K.15, K.16 a K.17: plochy smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (MU.z). Účelem těchto ploch je vytvořit záhumenní pás kolem obytné zástavby sídla, který sídlo obalí do krajiny extenzivně obdělávaných menších polí, zahrad, pastvin a sadů. Tento záhumenní pás kromě zlepšení obytného prostředí sídla zároveň posílí stabilitu zemědělských ploch proti eroznímu ohrožení, aby případný povrchový odtok srážkové vody po svažitých polích severně od Masečína nemohl dotéci až do zástavby sídla. Návrh záhumenního pásu tvořeného malými poli, zahradami, sady, loukami či pastvinami, ve vazbě na obytnou zástavbu sídla Masečín, je zpřesněním záhumenního pásu navrženého okolo Masečína v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)*.

Územní plán dále vymezuje koridory pro umístění liniových protierozních opatření CNU.PE-10, CNU.PE-11, CNU.PE-12, CNU.PE-13, CNU.PE-14, CNU.PE-15 a CNU.PE16, taktéž v zemědělské krajině kolem Masečina. A to za účelem realizace liniových opatření zabráňujících erozi orné půdy na svažitých pozemcích, kde je nicméně primárně chráněna jejich zemědělská funkce, není tak vhodné např. jejich plošné zatravnění.

Kolem sídla Třeбенice jsou obdobně jako kolem Masečina vymezeny plochy změn v krajině K.19, K.20 a K.21: plochy smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (MU.z). Plochy jsou vymezeny především na svažitých erozně silně ohrožených zemědělských pozemcích a zamezují intenzivnímu zemědělskému využití pozemků a tím i nežádoucí erozi zemědělské půdy.

Dále jsou vymezeny plochy změn v krajině K.22 a K.23: plochy zemědělské – trvalé travní porosty (AL) se záměrem zatravnění svažitých a erozně silně ohrožených polí.

Vedle toho ÚP stabilizuje vodní nádrž Štěchovice a tím chrání její primárně vodohospodářskou funkci.

Městys Štěchovice se dále nachází ve specifické oblasti **SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření**, a dále také ve specifické oblasti **SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie**. Obcí se týkají následující úkoly:

Solární energie:

- c) *obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*

Vyhodnocení: Vymezování tzv. akceleračních oblastí je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚKOZ) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Ani jedna z podmínek nebyla v okamžiku zpracování ÚP splněna, úkol tudíž nebyl řešen.

- d) *obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),*

Vyhodnocení: Umístění fotovoltaiky na budovách v zastavěném území a zastavitelných plochách je výslovně v ÚP připuštěno.

- e) *obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,*

Vyhodnocení: Umístění fotovoltaiky na budovách v zastavěném území a zastavitelných plochách je výslovně v ÚP připuštěno. ÚP nevymezuje žádné vhodné koridory dopravní či technické infrastruktury, které by mohly být využity pro umístění fotovoltaiky. Koridor vodní dopravy na Vltavě je pro toto využití zcela nevhodný.

- f) *zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.*

Vyhodnocení: Umístění fotovoltaiky na zemědělské plochy není v ÚP připuštěno, a to ani ve formě agrovoltaiky z důvodu identifikace významných přírodních hodnot a vysokého potenciálu volné krajiny pro rekreaci.

Větrná energie:

- c) *obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*

Vyhodnocení: Vymezování tzv. akceleračních oblastí je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚKOZ) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Ani jedna z podmínek nebyla v okamžiku zpracování ÚP splněna, úkol tudíž nebyl řešen.

- d) *přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),*

Vyhodnocení: Viz výše písm. c).

- e) *prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.*

Vyhodnocení: Viz výše písm. c).

B.4.1.3. ZÁMĚRY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Na území městyse Štěchovice je v PÚR ČR vymezen záměr vodní dopravy **VD2: Vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebeňice**. Ten je zpřesněn v ZÚR SČK jako koridor VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebeňice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících. V ÚP Štěchovice je zpřesněn jako koridor pro dopravy vodní CNZ.DV-01. Koridor je vymezen 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 pro stávající vodní cestu na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebeňice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících. Koridor je zpřesněný podle geomorfologických podmínek a podle toho, kde terénní podmínky umožňují úpravu koryta a břehů řeky. Koridor je vymezený mimo všechny nadzemní stavby, s výjimkou několika rekreačních chat na břehu Vltavy a mimo vodohospodářské stavby přehradních nádrží Slapy a Štěchovice.

V 2. polovině roku 2023, na začátku roku 2024 a na začátku února 2025 byly zasílány opakované žádosti na Ředitelství vodních cest ČR a na Ministerstvo dopravy ČR o poskytnutí generelu splavnění Vltavy v předmětném úseku řeky, podle něhož by bylo možné zpřesnit vymezení koridoru VD2 ze ZÚR Středočeského kraje, avšak neúspěšně a dokumentace generelu nebyla nikdy poskytnuta.

B.4.1.4. ZÁMĚRY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Na území městyse Štěchovice nejsou PÚR ČR vymezeny žádné záměry technické infrastruktury.

B.4.1.5. DALŠÍ ÚKOLY PRO MINISTERSTVA, JINÉ ÚSTŘEDNÍ SPRÁVNÍ ÚŘADY A PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Území městyse Štěchovice se netýká žádný další úkol pro územní plánování dle PÚR ČR.

B.4.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠTĚCHOVICE S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Dne 28. 8. 2024 byl usnesením vlády ČR č. 581 ze dne 28. srpna 2024 schválen Územní rozvojový plán. Dle přechodného ustanovení § 319 odst. 5 stavebního zákona platí, že *pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona*. Z uvedeného vyplývá, že vydaný Územní rozvojový plán není ve smyslu § 73 odst. 3 doposud pro obsah ÚP Štěchovice závazný.

Vyhodnocení souladu ÚP Štěchovice s Územním rozvojovým plánem s ohledem na výše uvedené není provedeno.

B.4.3. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠTĚCHOVICE S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM (ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území městyse Štěchovice jsou **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (dále též jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **1. aktualizace ZÚR SČK**. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území městyse Štěchovice.

Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **2. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 2. aktualizace ZÚR SČK jsou následující záměry: silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru; koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka; koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice; plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně; doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8. Žádný ze záměrů se netýká území městyse Štěchovice.

Dne 30. 5. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání **7. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 7. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro zásobování vodou v oblasti Voticka a Benešovska, tedy mimo území městyse Štěchovice.

Dne 12. 9. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání **6. aktualizace ZÚR SČK**, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022. 6. aktualizace ZÚR SČK vymezuje koridor D327 – železniční trať v úseku Nepřevázka – Mladá Boleslav město, tzv. Bezděčinská spojka (novostavba), tedy mimo území městyse Štěchovice.

Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 035-26/2023/ZK o vydání **3. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 3. aktualizace ZÚR SČK byla komplexní úprava ZÚR SČK, priorit udržitelného rozvoje kraje, rozvojových oblastí a os, specifických oblastí, ploch a koridorů, cílových kvalit krajiny ad. Tato aktualizace se území městyse Štěchovice dotkla úpravou ÚSES, vymezením koridoru vodní dopravy VD2 a vymezením koridoru elektroenergetiky E32.

Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání **10. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 10. aktualizace ZÚR SČK byla úprava koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu vysokorychlostní trati Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje, tedy mimo území městyse Štěchovice.

Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 040-27/2023/ZK o vydání **11. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 11. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeč – Petrovice – Chyžky; příváděcí řad Vysoký Chlumeč, tedy mimo území městyse Štěchovice.

Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 041-27/2023/ZK o vydání **8. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 8. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou dopravní stavbu „Propojení MÚK Kosmonosy a MÚK Bezděčín – chybějící úsek II/610“, tedy mimo území městyse Štěchovice.

Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 040-36/2024/ZK o vydání **9. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 9. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany – Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk, včetně staveb souvisejících, tedy mimo území městyse Štěchovice.

Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 048-36/2024/ZK o vydání **12. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 12. aktualizace ZÚR SČK byla změna vymezeného koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu D 137 - Koridor silnice II/246: Cítov obchvat a s tím souvisejícím změnám v přílehlé silniční síti, tedy mimo území městyse Štěchovice.

Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 049-36/2024/ZK o vydání **14. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 14. aktualizace ZÚR SČK byla změna vymezeného koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu Přeložka silnice II/610 v úseku Dálnice D0 – přeložka silnice II/101 Brandýs nad Labem, obchvat, II. etapa, tedy mimo území městyse Štěchovice.

Ze ZÚR SČK ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. a 14. aktualizace vyplývají pro řešení ÚP Štěchovice následující požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Štěchovice s požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

B.4.3.1. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.*

Vyhodnocení: Komplexní vyhodnocení souladu ÚP s principy udržitelného rozvoje území je provedeno výše v kapitole B.2.1.1. **VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ** – pod odst. 1.

- (02) *Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístěním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.*

Vyhodnocení: Vyhodnocení souladu ÚP s PÚR ČR je provedeno v kap. B.4.1.

Městyse Štěchovice se vzhledem k jeho pozici v sídelní struktuře kraje přímo týká jen velmi omezené penzum krajských záměrů vyplývajících ze strategických cílů a opatření stanovených ve Strategii rozvoje územního obvodu Středočeského kraje na období 2019 - 2024, s výhledem do roku 2030 (Středočeské inovační centrum, 2019), která nahradila původní program rozvoje územního obvodu kraje. Obecné rozvojové směry stanovené v této strategii jsou v kontextu územního plánování městyse zpřesněny především v naplňování principů udržitelného rozvoje území, přičemž toto téma je vyhodnoceno výše v kapitole B.2.1.1. **VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ** – pod odst. 1.

- (04a) *Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.*
- (04b) *Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.*

Vyhodnocení: Městys Štěchovice, byť je součástí Metropolitní rozvojové oblasti Prahy, leží mimo silně urbanizované území. Nejvíce frekventovanou komunikací na území městyse je krajská silnice II/102, v její blízkosti je zástavba stabilizována. ÚP Štěchovice zachovává dominantní podíl volné nezastavěné krajiny městyse, rozvoj zástavby navrhuje jen ve značně omezené míře a tím chrání dlouhodobě výborný stav všech složek životního prostředí městyse.

- (05) *Vytvářet územní podmínky:*

- a) *pro zkvalitnění a rozvoj: - dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu, - dopravního propojení spádových center osídlení, - systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;*
- b) *pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území.*

Vyhodnocení: ÚP stabilizuje silnice II. a III. třídy, které propojují území městyse se sousedními obcemi, přičemž silnice II/102 zajišťuje spojení městyse s hlavním spádovým centrem, hlavním městem Praha. V řešeném území nebyla shledána nutnost ani potenciál pro vymezení záměrů na úpravy této silnice. Dopravní závada byla identifikována v dopravním napojení Masečína, a to v podobě velmi úzkého hrdla na silnici III/1023 mezi Štěchovicemi a Masečínem. Tento dopravní problém nemá reálné technické řešení, bylo tak přistoupeno k redukci možného stavebního rozvoje Masečína, aby nebyl tento problém novou výstavbou dále prohlubován.

- (05a) *Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístění a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Vyhodnocení: Veškeré systémy technické infrastruktury jsou v území stabilizované. Kapacita jednotlivých systémů technické infrastruktury byla přitom podrobně bilancována vůči předpokládanému nárůstu počtu obyvatel na území obce (viz odůvodnění koncepce technické infrastruktury v rámci kap. B.9 tohoto Odůvodnění).

- (06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*
- a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) *ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;*

Vyhodnocení: Komplexní vyhodnocení souladu ÚP s ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je provedeno výše v kapitole B.2.1.1. **VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ** – pod odst. 4.

- c) *zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové*

plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů;

Vyhodnocení: Funkční a prostorová regulace jednotlivých sídel a jejich částí byla provedena na základě vyhodnocení jejich stávajícího urbanistického charakteru. Jsou tak využity různé typy ploch, např. v případě ploch bydlení plochy bydlení individuálního, venkovského či hromadného. Jejich regulace směřuje k zachování a vhodnému rozvoji charakteru území.

ÚP vymezuje transformační plochy v prolukách v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání, přednostně před vymezováním zastavitelných ploch. Podstatná část rozvojových ploch pro bydlení z platného ÚPSÚ Štěchovice byla redukována. Zastavitelné plochy pro rozvoj zástavby jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby byl zajištěn kompaktní rozvoj sídel, který zajistí minimalizaci exploatace volné krajiny zástavbou.

- d) *ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje;*

Vyhodnocení: Požadavek se netýká městyse Štěchovice. Na území obce neprobíhá těžba nerostných surovin a ani zde není žádná těžba plánována.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje, se zaměřením na:*

- a) *zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;*
b) *ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou*

Vyhodnocení: Řešení ÚP stanoví koncepci sídelní struktury, která vychází primárně ze sídelní struktury vymezené v ZÚR SČK. Ty městyse Štěchovice neřadí do žádné z kategorií center osídlení, z čehož vyplývá, že městyse neplní (a nemá plnit) obslužnou funkci pro obce ani ve svém nejbližším okolí. Rozvoj obslužné funkce je tak nastaven primárně pro potřeby obyvatel městyse.

- c) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:*

– přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;

Vyhodnocení: ÚP vymezuje transformační plochy v prolukách v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání, přednostně před vymezováním zastavitelných ploch. Podstatná část rozvojových ploch pro bydlení z platného ÚPSÚ Štěchovice byla redukována. Zastavitelné plochy pro rozvoj zástavby jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby byl zajištěn kompaktní rozvoj sídel, který zajistí minimalizaci exploatace volné krajiny zástavbou.

– vzájemnou koordinací územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.

Vyhodnocení: Městyse Štěchovice se nachází na okraji Metropolitní rozvojové oblasti Prahy, potenciál jeho území tak spočívá především v rozvoji obytné funkce. Rozvoj bydlení je nicméně v ÚP stanoven vyváženě, aby odpovídal tomu, že městyse Štěchovice není na Prahu napojen kapacitním a ekologickým způsobem dopravy. Zároveň je ochráněn vysoký rekreační potenciál volné krajiny městyse sestávající z velkých lesních komplexů a řeky Vltavy, říčky Kocábky a vodní nádrže Štěchovice. Tento potenciál je důležitý pro obyvatele celé metropolitní oblasti.

- d) *podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:*
– pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,
– rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,
– pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména: • *podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky, • ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu, • v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody, • v*

územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení, • v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.

Vyhodnocení: Za účelem rozvoje cestovního ruchu jsou ochráněny všechny významné přírodní hodnoty v území – lesy, vodní nádrž, řeka Vltava, Kocába, volná krajina kolem Masečina apod. ÚP stabilizuje stávající chatové osady, zpravidla umístěné na lesních pozemcích. Toto řešení představuje vyvážený kompromis mezi zájmy na provozování individuální rekreace a zájmy na ochraně přírodních hodnot, které představují potenciál pro rozvoj ostatních druhů rekreace – hromadné, nepobytové, krátkodobé apod.

- e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*

Vyhodnocení: ÚP zohledňuje pozici městyse Štěchovice v sídelní struktuře. Za prací se dojíždí především do Prahy, tedy nejvýznamnějšího ekonomického centra v zemi. Menší pracoviště mohou na území městyse vznikat v plochách bydlení či plochách smíšených obytných, ve kterých je stanoven přiměřeně flexibilní režim umožňující umísťování i nebytových funkcí.

- f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinnotvornou);*

Vyhodnocení: ÚP navrhuje soubor opatření posilujících ekologickou stabilitu zemědělských ploch, které se vyskytují hlavně v okolí Masečina. Na erozně ohrožených polích jsou vymezeny plochy pro zatravnění, popř. vymezeny koridory protierozní ochrany. Cesty v krajině jsou vymezeny tak, aby bylo možné podél nich umístit aleje a stromořadí.

- g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;*

Vyhodnocení: ÚP stabilizuje strategická energetická zařízení na území městyse – vodní nádrž Štěchovice, přečerpávací nádrž, navazující areály elektráren. V ÚP je taktéž vymezen koridor CNZ.TE-21: Koridor energetiky. Koridor je kompletně převzatý ze ZÚR Středočeského kraje, kde je vymezený jako koridor E32 – zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice z důvodu zvýšení spolehlivosti a kvality dodávky elektrické energie v zájmové oblasti a umožnění připojení nových žadatelů o elektrickou energii.

- h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);*

Vyhodnocení: ÚP navrhuje soubor opatření posilujících retenční schopnost zemědělských ploch, které se vyskytují hlavně v okolí Masečina. Na erozně ohrožených polích jsou vymezeny plochy pro zatravnění, popř. vymezeny koridory protierozní ochrany. Cesty v krajině jsou vymezeny tak, aby bylo možné podél nich umístit aleje a stromořadí.

V zastavěném území a zastavitelných plochách je v naprosté většině ploch stanoven pro novou výstavbu regulativ podílu nezastavěné části stavebního pozemku, který umožní (kromě jiných funkcí) i zasakování srážkové vody hned v místě spadu.

B.4.3.2. ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY, CENTRA OSÍDLENÍ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Rozvojová oblast dle PÚR ČR

Městys Štěchovice se nachází na okraji Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 – a to pouze v části území mimo Přírodní park Střed Čech. Pro území městyse Štěchovice jsou relevantní tyto zásady a úkoly:

Zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- j) vytvářet podmínky pro zkvalitňování a rozvoj každodenní a příměstské rekreaci, přitom zohledňovat potřeby hl. m. Prahy;*
- k) chránit propustnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;*

Vyhodnocení: Za účelem ochrany území pro rekreační potřeby obyvatel metropolitní oblasti jsou ochráněny všechny významné přírodní hodnoty v území – lesy, vodní nádrž, řeka Vltava, říčka Kocába, volná krajina kolem Masečina apod. ÚP stabilizuje stávající chatové osady, zpravidla umístěné na lesních pozemcích. Toto řešení představuje vyvážený

kompromis mezi zájmy na provozování individuální rekreace a zájmy na ochraně přírodních hodnot, které představují potenciál pro rozvoj ostatních druhů rekreace – hromadné, nepobytové, krátkodobé apod.

Úkoly pro územní plánování

- a) *vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť;*

Vyhodnocení: ÚP stabilizuje silnice II. a III. třídy, které propojují území městyse se sousedními obcemi, přičemž silnice II/102 zajišťuje spojení městyse s hlavním spádovým centrem osídlení, hlavním městem Praha. V řešeném území nebyla shledána nutnost ani potenciál pro vymezení záměrů na úpravy této silnice. Dopravní závada byla identifikována v dopravním napojení Masečína na jádrové sídlo Štěchovice, a to v podobě velmi úzkého hrdla na silnici III/1023 mezi Štěchovicemi a Masečínem. Tento dopravní problém nemá reálné technické řešení, bylo tak přistoupeno k redukci možného stavebního rozvoje Masečína, aby nebyl tento problém novou výstavbou dále prohlubován.

- c) *v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území;*

Vyhodnocení: Za účelem ochrany území pro rekreační potřeby obyvatel metropolitní oblasti jsou ochráněny všechny významné přírodní hodnoty v území – lesy, vodní nádrž, řeka Vltava, říčka Kocába, volná krajina kolem Masečína apod. ÚP stabilizuje stávající chatové osady, zpravidla umístěné na lesních pozemcích. Toto řešení představuje vyvážený kompromis mezi zájmy na provozování individuální rekreace a zájmy na ochraně přírodních hodnot, které představují potenciál pro rozvoj ostatních druhů rekreace – hromadné, nepobytové, krátkodobé apod.

- d) *při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, krajinné hodnoty a kulturně historické hodnoty CHKO Český Kras a CHKO Křivoklátsko a dále na hodnoty vyhlášených přírodních parků;*

Vyhodnocení: Území městyse spadající do Přírodního parku Střed Čech není součástí metropolitní oblasti.

Rozvojové osy dle PÚR ČR

Městys Štěchovice není součástí žádné rozvojové osy vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SČK.

Nadmístní rozvojové oblasti

Městys Štěchovice není součástí žádné rozvojové oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

Nadmístní rozvojové osy

Městys Štěchovice není součástí žádné rozvojové osy nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

Centra osídlení

Městys Štěchovice není vymezen jako žádné centrum osídlení Středočeského kraje. Je v ní tak rozvíjena především obytná funkce a k ní kapacitně odpovídající občanské vybavení a veřejná prostranství, aniž by stanovená koncepce rozvoje území obce vytvářela podmínky pro rozvoj městyse jakožto významnějšího spádového centra osídlení.

B.4.3.3. SPECIFICKÉ OBLASTI

Městys Štěchovice není součástí žádné specifické oblasti vymezené v ZÚR Středočeského kraje.

B.4.3.4. PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

Plochy a koridory dopravní infrastruktury

Vodní doprava

- (130) *ZÚR zpřesňují vymezení koridorů vodní dopravy vymezené v PÚR pod ozn. VD1 a VD2 takto:*

- b) *VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících;*

Vyhodnocení: Koridor VD2 byl v ÚP zpřesněn vymezením koridoru CNZ.DV-01 – koridor dopravy vodní (DV). Koridor je zpřesněním koridoru „VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících“ vymezeného v platných ZÚR Středočeského kraje a je vymezen 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 pro stávající vodní cestu na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících. Koridor je zpřesněný podle geomorfologických podmínek a podle toho, kde terénní podmínky umožňují úpravu koryta a břehů řeky. Koridor je vymezený mimo všechny nadzemní stavby, s výjimkou několika rekreačních chat na břehu Vltavy a mimo vodohospodářské stavby přehradních nádrží Slapy a Štěchovice.

V 2. polovině roku 2023, na začátku roku 2024 a na začátku února 2025 byly zasílány opakované žádosti na Ředitelství vodních cest ČR a na Ministerstvo dopravy ČR o poskytnutí generelu splavnění Vltavy v předmětném úseku řeky, podle něhož by bylo možné zpřesnit vymezení koridoru VD2 ze ZÚR Středočeského kraje, avšak neúspěšně a dokumentace generelu nebyla nikdy poskytnuta.

Cyklistická doprava

(154) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu pro každodenní i rekreační provoz, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

(155) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí:

- navrhopat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích;

- cyklotrasy ve společném koridoru s automobilovou dopravou pouze na silnicích s omezeným provozem automobilové dopravy, případně ve vyhrazených jízdních pružích pro cyklisty nebo v ochranných jízdních pružích pro cyklisty jako součást pozemních komunikací;

- v územních plánech vymezovat cyklostezky a cyklotrasy v souladu s platnou koncepcí „Generel cyklistických tras a cyklostezek Středočeského kraje“.

Vyhodnocení: ÚP vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti území obce pro pěší a cyklistickou dopravou návrhem na zahuštění cestní sítě ve volné krajině, odděleně od motorové dopravy.

Plochy a koridory technické infrastruktury

Elektroenergetika

(171) ZÚR navrhuji tyto plochy a koridory pro umístění staveb distribuční soustavy (VVN):

t) koridor E32 – zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice.

Vyhodnocení: Koridor E32 je v ÚP zpřesněn vymezením koridoru CNZ.TE-21: koridor energetiky. Koridor je kompletně převzatý ze ZÚR Středočeského kraje, kde je vymezený jako koridor E32 – zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice z důvodu zvýšení spolehlivosti a kvality dodávky elektrické energie v zájmové oblasti a umožnění připojení nových žadatelů o elektrickou energii.

Ochrana před povodněmi, opatření pro zmírnění dopadů sucha a plochy pro stavby k regulaci odtokových poměrů

(185) ZÚR navrhuji tyto plochy pro umístění staveb protipovodňové ochrany, opatření pro zmírnění dopadů sucha a staveb k regulaci odtokových poměrů:

b) plochu PP06 – Štěchovice;

Vyhodnocení: Plocha je v ÚP zpřesněna vymezením koridoru CNZ.PP-20: koridor protipovodňových opatření (PP). Koridor je zpřesněním „plochy pro umístění staveb protipovodňové ochrany, opatření pro zmírnění dopadů sucha a staveb k regulaci odtokových poměrů PP06 – Štěchovice“, vymezené v platných ZÚR Středočeského kraje a je vymezený za účelem přímé ochrany území Peškova před povodněmi. K záměru doposud neexistuje konkrétní studie či projektová dokumentace, zpřesnění plochy je proto provedené odborně při zohlednění terénu a stávajících staveb v dotčeném území.

Plochy a koridory ÚSES

(192) ZÚR vymezují na NADREGIONÁLNÍ úrovni:

a) biocentra:

24: Štěchovice

b) biokoridory:

59: K56 – Štěchovice (vodní, mezofilní hájový)

60: Štěchovice – Hlubocká obora (vodní, teplomilný, mezofilní hájový)

Vyhodnocení: Předmětné prvky ÚSES jsou v ÚP zpřesněny vymezením nadregionálního biocentra NRBC.24 Štěchovice a nadregionálních biokoridorů NRBK.K60 Štěchovice – Hlubocká obora a NRBK.K59 K56 – Štěchovice.

ÚP vymezuje skladebné části nadregionální a lokální hierarchie ÚSES v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR SČK). V rámci úpravy návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání byla provedena komplexní revize a aktualizace skladebných částí nadmístního ÚSES dle nově vydané 3. aktualizace ZÚR SČK (vydaná 26. 6. 2023). Podkladem pro vymezení lokálního systému byl dále *Plán místního ÚSES pro SO ORP Černošice (Cihlář-Svoboda, s.r.o., čístopis 09/2023)* a *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČŽU v Praze, 2019)*. Jednotlivé prvky byly z výše uvedených prací převzaty a dále upraveny a přizpůsobeny podmínkám návrhu územního plánu a podmínkám ochrany a tvorby krajiny. V rámci ÚP byla sledována i návaznost na administrativní území sousedních obcí. Prvky všech úrovní ÚSES jsou dle možností ekosystému přednostně umístěny do hranic pozemků nebo agregovaných funkčních ploch, výjimečně mimo ně, pokud to vyžaduje charakter prvku (hranice lesa, toku, a jiných).

V rámci návrhu funkčních ploch v ÚP bylo provedeno zpřesnění jednotlivých skladebných prvků ÚSES ve smyslu metodik Ministerstva životního prostředí (především dodržena reprezentativnost biotopů a prostorové parametry) a to jak na nadregionální (vložená lokální biocentra), tak i místní úrovni. Výsledné vymezení skladebných segmentů (biocentra a biokoridory) byly upravovány tak, aby co nejméně zatěžovaly využívání krajiny a další rozvoj sídla.

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

B.4.3.5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

Přírodní hodnoty území kraje

Na území městyse Štěchovice se nenachází přírodní hodnoty konkrétně stanovené v ustanovení (197) ZÚR SČK. Z obecně vymezených přírodních hodnot se na území městyse nachází prvky ÚSES a významné krajinné prvky mimo území CHKO – lesy, vodní toky apod. Vymezením příslušných ploch v nezastavěném území (plochy lesa, plochy vodní) jsou všechny předmětné přírodní hodnoty chráněny, vymezením návrhu spojitého ÚSES jsou rozvíjeny i tyto ekostabilizační prvky území.

Kulturní hodnoty území kraje

Na území městyse Štěchovice se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje stanovené v ustanovení (199) ZÚR SČK.

Civilizační hodnoty území kraje

Na území městyse Štěchovice se nenachází žádné civilizační hodnoty stanovené v ustanovení (202) ZÚR SČK.

B.4.3.6. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

ZÚR SČK ve výkresu I.3 *Výkres krajiny, pro které se stanovují cílové kvality* zahrnují samotné sídlo Štěchovice do krajinného typu **krajiny rekreační (R04)**, okolní volnou krajinu a sídla Masečín a Třebenice do typu **krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H14)**.

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady:

- a) *chránit přírodní a kulturní hodnoty v krajině, chránit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, zajistit a rozvíjet nezbytnou míru ekologické stability kulturní krajiny, územně ochránit podmínky, potenciály a komparativní výhody pro žádoucí využití či funkce území, které jsou uvedeny v typologických a individuálních charakteristikách jednotlivých krajin;*

Vyhodnocení: Komplexní vyhodnocení souladu ÚP s ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je provedeno výše v kapitole B.2.1.1. **VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ** – pod odst. 4.

- b) *chránit a posilovat retenční schopnost krajiny, podporovat akumulaci vody v krajině pro zlepšování hydrologických poměrů v dotčených částech povodí při řešení dopadů sucha a zmírňování následků změny klimatu;*

Vyhodnocení: ÚP navrhuje soubor opatření posilujících retenční schopnost zemědělských ploch, které se vyskytují hlavně v okolí Masečína. Na erozně ohrožených polích jsou vymezeny plochy pro zatravnění, popř. vymezeny koridory protierozní ochrany. Cesty v krajině jsou vymezeny tak, aby bylo možné podél nich umístit aleje a stromořadí.

V zastavěném území a zastavitelných plochách je v naprosté většině ploch stanoven pro novou výstavbu regulativ podílu nezastavěné části stavebního pozemku, který umožní (kromě jiných funkcí) i zasakování srážkové vody hned v místě spadu.

- c) *v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanované cílové kvality;*

Vyhodnocení: ÚP respektuje stávající sídelní strukturu městyse a nenavrhuje žádné její změny.

- d) *zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;*

Vyhodnocení: Funkční a prostorová regulace jednotlivých sídel a jejich částí byla provedena na základě vyhodnocení jejich stávajícího urbanistického charakteru. Jsou tak využity různé typy ploch, např. v případě ploch bydlení plochy bydlení individuálního, venkovského či hromadného. Jejich regulace směřuje k zachování a vhodnému rozvoji charakteru území.

- e) *zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;*

Vyhodnocení: Okolo sídla Masečín a sídla Třebenice jsou v ÚP vymezeny plochy pro zatravnění a smíšené krajinné, které vytváří podmínky pro rozvoj extenzivního zemědělství a tím i k dotvoření postupného krajinného přechodu mezi sídlem a volnou krajinou.

- f) *výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny;*

Vyhodnocení: ÚP stanoví pro převážnou většinu území zastavěných sídel výškovou hladinu odpovídající standardní zástavbě rodinnými domy, v území typickými.

- g) *nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí kraji;*

Vyhodnocení: Zachovaná historická jádra sídel jsou v ÚP respektována.

- h) *nenarušovat negativně pohledové scénérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy;*

Vyhodnocení: ÚP nevymezuje žádné plochy umožňující umístování staveb, které by mohly narušit pohledové scénérie na výškové dominanty zalesněných vrcholů v okolí městyse. ÚP neumožňuje rozvoj zástavby na žádném krajinném horizontu.

- i) *nenarušovat negativně pohledové scénérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;*

Vyhodnocení: ÚP stanoví pro převážnou většinu území zastavěných sídel výškovou hladinu odpovídající standardní zástavbě rodinnými domy, v území typickými.

- j) *zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajiny pro pěší a nemotorovou dopravu;*

Vyhodnocení: ÚP důsledně stabilizuje veškeré stávající cesty ve volné krajině a vytváří podmínky pro realizaci řady nových cest.

- k) *vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně);*

Vyhodnocení: ÚP stabilizuje všechny stávající plochy lesa a vymezuje je jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU). Kompromisní řešení v případě chat na lesních pozemcích je koncipováno tak, že chaty jsou stabilizovány, ovšem není připuštěno jejich rozšiřování. V osadě Hvozdy jsou oddělené fragmenty lesa převedeny do ploch přírodních.

- l) *plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny - měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.*

Vyhodnocení: ÚP nevymezuje žádné plochy umožňující umísťování staveb, které by mohly narušit pohledové scenérie na výškové dominanty zalesněných vrcholů v okolí městyse. ÚP neumožňuje rozvoj zástavby na žádném krajinném horizontu.

- m) *zlepšovat odtokové poměry v krajině, akumulaci vody pro použití v období sucha, podporovat rozvoj a obnovu závlahových zařízení.*

Vyhodnocení: ÚP navrhuje soubor opatření posilujících retenční schopnost zemědělských ploch, které se vyskytují hlavně v okolí Masečína. Na erozně ohrožených polích jsou vymezeny plochy pro zatravnění, popř. vymezeny koridory protierozní ochrany. Cesty v krajině jsou vymezeny tak, aby bylo možné podél nich umístit aleje a stromořadí.

Krajiny rekreační (R)

(212) *ZÚR vymezují rekreační krajiny v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:*

- a) *zvýšená koncentrace objektů individuální rekreace, případně zařízení hromadné rekreace, s rozvinutou infrastrukturou sportovně rekreačních zařízení a s dobrou dostupností zejména z velkých center osídlení;*
b) *lesozemědělské až zemědělsko lesní krajiny se zvýšenou kvalitou přírodního prostředí a členitým reliéfem, zejména ve vazbě na významné vodní toky (Vltava, Sázava, Berounka) a vodní nádrže (Štěchovice, Slapy, Orlík);*

(213) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- a) *zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny, zejména pro šetrné formy rekreace (pěší turistika, cykloturistika, rekreace u vody) ;*
b) *vytvářet podmínky pro zlepšování kvality povrchových vod ve vodních tocích a vodních nádržích zejména v oblastech se zvýšenou koncentrací individuální a hromadné rekreace;*
c) *chránit a posilovat mimoprodukční funkci lesů a vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků nelesní krajinné zeleně;*
d) *chránit hodnotné partie krajiny, zejména příkře zahloubených říčních údolí a dále přírodních a kulturně historických dominant.*

Vyhodnocení: Za účelem ochrany území pro rekreační potřeby obyvatel metropolitní oblasti jsou ochráněny všechny významné přírodní hodnoty v území – lesy, vodní nádrž, řeka Vltava, říčka Kocába, volná krajina kolem Masečína apod. ÚP stabilizuje stávající chatové osady, zpravidla umístěné na lesních pozemcích. Toto řešení představuje vyvážený kompromis mezi zájmy na provozování individuální rekreace a zájmy na ochraně přírodních hodnot, které představují potenciál pro rozvoj ostatních druhů rekreace – hromadné, nepobytové, krátkodobé apod.

Krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H)

(220) *ZÚR vymezují krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:*

- a) *významné zastoupení přírodních krajinných struktur a kulturně historických nebo urbanistických a architektonických hodnot v území mimo vyhlášené chráněné krajinné oblasti.*

(221) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;*
- b) chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;*
- c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;*
- d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně;*

Vyhodnocení: Sídelní struktura je v ÚP zachována beze změn. V otevřené krajině kolem Masečína jsou chráněny stávající aleje a navrženo jejich doplnění. K fragmentaci lesních komplexů už na některých částech území došlo, především v rekreační osadě Hvozdy. ÚP na to reaguje a oddělené menší fragmenty lesa převádí ploch přírodních. Komplexní vyhodnocení souladu ÚP s ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je provedeno výše v kapitole B.2.1.1. **VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ** – pod odst. 4.

B.4.3.7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ZÚR SČK vymezují na území městyse Štěchovice následující veřejně prospěšné stavby a opatření, přičemž v řešení ÚP Štěchovice jsou zohledněny takto:

- VD2: Koridor vodní cesty Vltava, Mělník (soutok s Labem) - Třebenice, ř. km 92,0
 - Vymezen koridor VPS VD.19
- E32: zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice
 - Vymezen koridor VPS VT.11
- PP06: Štěchovice – protipovodňová ochrana
 - Vymezen koridor VPS VN.16
- NC 24: nadregionální biocentrum Štěchovice
 - Na území městyse Štěchovice celý funkční a tudíž bez potřeby vymezení VPO
- NK 59: nadregionální biokoridor K56 – Štěchovice
 - Nefunkční části (2 plochy) vymezené jako plochy VPO VU.01
- NK 60: nadregionální biokoridor Štěchovice – Hlubocká obora
 - Na území městyse Štěchovice celý funkční a tudíž bez potřeby vymezení VPO

B.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

B.5.1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Návrh Zadání ÚP Štěchovice byl zpracován v roce 2014 na základě rozhodnutí zastupitelstva městyse Štěchovice o pořízení územního plánu ze dne 17. 12. 2010 usnesení č. 10. Zadání bylo upraveno a doplněno na základě výsledků projednání a následně schváleno Zastupitelstvem městyse Štěchovice na zasedání dne 13. března 2014, usnesením č. 13.3.

Všechny okruhy problémů k řešení byly podrobně prověřeny jak v terénu, tak byly konfrontovány s limity využití území dle aktualizovaných ÚAP, což bylo jedno z hledisek rozhodujících o jejich následném zapracování, částečném zapracování či nezapracování do návrhu ÚP Štěchovice.

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

Vyhodnocení: K této problematice viz blíže kapitoly B.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.

B) *Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů*

Územně analytické podklady (dále ÚAP) pro území obvodu obce s rozšířenou působností (dále ORP) Černošice byly zpracovány v prosinci 2008 a jejich úplná aktualizace byla zpracována v prosinci 2010. V rámci úpravy návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo jeho řešení ověřeno z hlediska aktualizace ÚAP 2024, a to s tímto výsledkem:

Určení problémů k řešení v ÚPD – požadavky na odstranění nebo omezení:

- *záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace*
- *urbanistické závady*
 - *nedostatek veřejných prostranství – prověřit vymezení nových veřejných prostranství, zejména náměstí s veřejnou zelení, v případě dalšího rozvoje bydlení*
- *dopravní závady*
 - *vysoká intenzita dopravy – snížit intenzitu dopravy na silnici II/102*
 - *nedostatek parkovacích a odstavných stání zejména v Masečíně*
 - *cyklotrasa vedená po stávající komunikaci – prověřit vedení cyklotrasy, která neodpovídá svými parametry a provedením, zajistit územní rezervy pro cyklotrasy, které neodpovídají svými parametry a provedením jejich zatížení*
- *hygienické závady*
 - *znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad – návrh účinné likvidace*
- *závady ve využití krajiny*
 - *částečně omezena přístupnost vodních ploch a toků stávajícími stavbami, oplocením*
 - *rozsáhlá výstavba chat a staveb pro bydlení v lese (týká se zejména lokality Hvozdy)*
- *NEGATIVA*
 - *území se zvýšenou intenzitou chatové zástavby*
 - *ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy*
 - *část zastavěného území se nachází v záplavovém území Kocáby*

Vyhodnocení: Všechny záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace byly v ÚP zapracovány. Rozvoj veřejných prostranství byl v sídle Štěchovice zajištěn vymezením ploch veřejné zeleně v centru obce, v aktivní zóně záplavového území Kocáby, kde je možné kultivovat prostor pro potřeby obyvatel.

Silnice II/102 funguje jako příjezd z jihu (Slapy, Štěchovice, Davle) do Prahy. Výškové a šířkové poměry neumožňují její rozšíření, či přeložení. K řešení této dopravní závady přispěje významná redukce zastavitelných ploch pro novou zástavbu v Masečíně – závada nebude alespoň prohlubována.

Problém s parkováním byl potvrzen pouze v sídle Štěchovice, v centru sídla. U autobusové zastávky Štěchovice tak byla plocha parkoviště rozšířena zastavitelnou plochou Z.109. V sídle Masečín dominuje zástavba individuálních rodinných domů s vlastními zahradami, parkování je možné řešit na pozemcích rodinných domů. V řešeném území je vedena cyklotrasa č.7, Vltavská po silnici II/102. Výškové a šířkové poměry neumožňují samostatné vedení cyklotrasy. Nové a přeložené cyklotrasy byly navrženy dle Generelu cyklotras a cyklostezek na území Středočeského kraje.

Je zvoleno kompromisní řešení chat na lesních pozemcích, které mají vlastní zahrady. Regulace těchto chat umožňuje změny staveb a umístění technických zařízení za účelem zlepšení hygienických a energetických vlastností budov. Plošné rozšiřování chat je nepřipustné.

Chatové osady jsou stabilizovány, není připuštěno jejich rozšiřování, ani oplocování pozemků v lesích.

Záplavové území je zohledněno, nejsou v něm vymezeny žádné nové zastavitelné plochy umožňující umístění nadzemních staveb.

C) Požadavky na rozvoj území obce

Cílem řešení územního plánu bude nalezení vyváženého řešení rozvojových aktivit městyse Štěchovice tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla s ohledem na zachování přírodních hodnot území nadregionálního významu. V rámci stávající platné územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) byl vymezen dostatek ploch umožňujících rozvoj sídla, nepředpokládá se vymezování větších rozvojových ploch nad rámec stávající platné ÚPD. Rozvoj sídla by měl být koordinován a upřesněn tak, aby veškerá nová výstavba byla napojena na dostatečně dimenzované komunikace a technickou infrastrukturu a rozčleněna do jednotlivých etap pořadí výstavby tak, aby nedocházelo k roztržité výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích.

Vyhodnocení: Na základě vyhodnocení podmínek v území a stavu systémů veřejné infrastruktury byly oproti platnému ÚPSÚ Štěchovice zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení významně redukovány, a to především v Masečíně.

Sídelní struktura městyse je stabilizována.

D) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Cílem návrhu ÚP Štěchovice bude stabilizace a rozvoj ploch bydlení, občanského vybavení, služeb a podnikání, za předpokladu zajištění ekologické stability, zlepšení dopravního a technického vybavení území. Rozvoj městyse bude navržen jako neexpanzivní, růst sídla se očekává zejména v rámci části Masečín, nepředpokládá se však vymezování větších zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD. Úkolem územního plánu je koordinovat všechny složky v území, podmínky využití území budou ÚP přesně specifikované a jasně formulované.

Vyhodnocení: Na základě vyhodnocení podmínek v území a stavu systémů veřejné infrastruktury byly oproti platnému ÚPSÚ Štěchovice zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení významně redukovány, a to především v Masečíně.

Sídelní struktura městyse je stabilizována.

D.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Centrální část Štěchovic – při rozvoji území je třeba se zaměřit zejména na intenzifikaci a řešení ploch v rámci zastavěného území, z hlediska zastavitelných ploch jsou možnosti území již téměř zcela vyčerpány – zbývá pouze několik menších zastavitelných lokalit určených stávající platnou ÚPD převážně na bydlení. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla, respektována bude zejména dominanta kostelního návrší v centrální části Štěchovic.

Vyhodnocení: Návrh územního plánu stabilizuje existující zástavbu i hodnotné plochy veřejné zeleně. Plochy v okolí Hlavní ulice vymezil jako „plochy smíšené obytné městské“, což v mezích podmínek využití ploch umožní případné funkční změny dle momentálních potřeb území. Zastavitelné plochy jsou převzaty z dosud platného územního plánu.

Třebenice – předpokládá se respektování zastavitelných ploch, nebudou vymezovány žádné další zastavitelné plochy nad rámec stávajících. Důraz bude kladen zejména na zachování venkovského charakteru historické části Třebenic (severní část Třebenic) a na zachování kvalitního přírodního prostředí.

Vyhodnocení: Návrh respektuje požadavky zadání, jsou vymezeny zastavitelné a transformační plochy bydlení převzaté z platného územního plánu, existující zástavba je stabilizována.

Masečín – Územní plán navrhne koncepci dalšího rozvoje tohoto území tak, aby nedocházelo k útržkovité zástavbě volné krajiny a docházelo k postupnému naplňování ploch v přirozené návaznosti na původní zástavbu. Podmínky prostorového uspořádání by měly respektovat dominantní polohu Masečína v krajině. Specifickou oblastí je území Hvozdy – ve 30. letech 20. století zde byla založena výstavba objektů pro trvalé a rekreační bydlení v souvisle zalesněném území. Nová výstavba v tomto území nebude umožněna, ÚP prověří a navrhne možnosti řešení pro stávající objekty s číslem evidenčním a číslem popisným (vč. provozně souvisejících pozemků k těmto stavbám) situovaných na lesních pozemcích. Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou zónu většího množství stávajících staveb v lesích, bude v tomto území prověřena možná změna využití souvisejících lesních pozemků k těmto stavbám.

Vyhodnocení: Na základě vyhodnocení podmínek v území a stavu systémů veřejné infrastruktury byly oproti platnému ÚPSÚ Štěchovice zastavitelné plochy v Masečíně pro rozvoj bydlení významně redukovány. V chatové osadě Hvozdy je provedena stabilizace současného stavu, kdy se chaty a jejich zahrady nachází na lesních pozemcích. Je umožněno vyjmutí zahrad z PUPFL, intenzifikace zástavby ovšem není umožněna.

D.2. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Uspořádání krajiny bude směřováno ke kombinaci funkce zemědělské a rekreační, s budoucím směřováním k plnohodnotné rekreační krajině.

Základní kostru krajiny tvoří tok Vltavy a velké zalesněné plochy na svazích podél tohoto toku, dalším přírodním prvkem určujícím charakter území je koryto vodního toku Kocáby. Územní plán bude v maximálně možné míře tyto základní prvky krajiny respektovat (vodní toky i lesy jsou zároveň významným krajinným prvkem ze zákona chráněným).

Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území Štěchovice v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházejí z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD zejména nově zpracovaných ZÚR SK. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních (upřesnit ochranné zóny os nadregionálních biokoridorů, upřesnit vymezení regionálních a nadregionálních skladebných částí ÚSES z platné nadřazené ÚPD do měřítka územního plánu). Skladebné části ÚSES je potřebné vymezit na porostní skupiny s odpovídající skladbou dřevin.

Pro řešené území budou navrženy principy pro obnovu vegetačního doprovodu komunikací, výsadbou rozptýlené zeleně v krajině, zadržení vody v krajině a protierozní opatření.

Vyhodnocení: Ve volné krajině jsou ochráněny nejvýznamnější přírodní hodnoty (lesní komplexy, vodní toky a plochy). Tím se chrání kvality krajiny pro rozvoj rekreačních funkcí. ÚSES je komplexně revidován a zpřesněn. ÚP navrhuje soubor opatření posilujících retenční schopnost zemědělských ploch, které se vyskytují hlavně v okolí Masečína. Na erozně ohrožených polích jsou vymezeny plochy pro zatravnění, popř. vymezeny koridory protierozní ochrany. Cesty v krajině jsou vymezeny tak, aby bylo možné podél nich umístit aleje a stromořadí.

E) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

E.1. Dopravní infrastruktura

Návrh ÚP prověří a navrhne potřebná dopravní opatření k zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy – zejména řešení silnice II/102 v centrální části Štěchovic, možnost rozšíření stávající silnice č.1023 ze Štěchovic do Masečína a její další pokračování směrem na Hvozdnici, celkovou koncepci dopravy v lokalitě Masečín vč. hierarchizace dopravní sítě, pro nové dopravní stavby uvede návrh ÚP kromě funkční třídy i kategorie dle normových hodnot (ČSN 736110).

Vyhodnocení: V řešeném území prochází silnice II/102 převážně zastavěným územím Štěchovic. Výškové a směrové poměry neumožňují přeložení či přeřešení této silnice. Na silnici III/1023 ze Štěchovic do Masečína byla zjištěna zásadní dopravní závada – úzké hrdlo na okraji Štěchovic snižující její kapacitu. V návrhu ÚP pro společné jednání byla tato závada řešena návrhem rozšíření místní komunikace z Masečína na Hvozdnici. Toto řešení bylo v rámci dohodovacích řízení po společném jednání přehodnoceno. Bylo vyhodnoceno, že je nežádoucí dopravu z Masečína překládat přes Hvozdnici. Namísto toho byla provedena významná redukce zastavitelných ploch v Masečíně. Tím se nebude předmětná dopravní závada alespoň prohlubovat.

Prověřit potřebu nových odstavných a parkovacích ploch, prověřit vhodnost umístění stávajících parkovacích ploch vč. stanovení potřebného počtu stání (zejména v centrální části Štěchovic a v centrální části Masečína).

Vyhodnocení: Problém s parkováním byl potvrzen pouze v sídle Štěchovice, v centru sídla. U autobusové zastávky Štěchovice tak byla plocha parkoviště rozšířena návrhovou plochou Z.109. V sídle Masečín dominuje zástavba individuálních rodinných domů s vlastními zahradami, parkování je možné řešit na vlastních pozemcích rodinných domů.

Pro nové rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť, včetně vlivu na hromadnou dopravu a navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající dopravní síť).

Vyhodnocení: V návrhu ÚP Štěchovice byly navrženy převážně plochy bydlení a plochy rekreace, které – především po redukcii zastavitelných ploch provedené po společném jednání – nezatíží významně místní komunikace a přilehlou silniční síť.

Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.

Vyhodnocení: Na silnici II/102 a II/106 nebude žádná návrhová plocha připojena.

Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.

Vyhodnocení: Na základě vyhodnocení podmínek v území a stavu systémů veřejné infrastruktury byly oproti platnému ÚPSÚ zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení významně redukovány. Tím se zajistilo i řešení problému se zvyšující se zátěží z dopravní obsluhy území.

Provéřit vedení a návaznost cyklistických tras, prověřit možnosti vedení nových cyklistických stezek vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání – návrh prověří aktualizovaný krajský cyklistický generel z r. 2008 (území není dotčeno žádnou nadregionální trasou, za zmínku stojí cyklostezka „Vltavská jižní“ - trasovaná od Prahy podél Vltavy ve Štěchovicích by měla odbočit podél Kocáby a dále směrem do Slap).

Vyhodnocení: V ÚP Štěchovice bylo ověřeno, že cyklotrasy je možné vést po stávajících cestách. Ty jsou zařazené do ploch dopravní infrastruktury či ploch veřejných prostranství, prostupnost pro cyklodopravu je tak zajištěna.

ÚP prověří obnovu pěších cest zejména v rámci městyse Štěchovice mezi jednotlivými sídelními celky a dále ve vazbě na sousední obce.

Vyhodnocení: ÚP zachovává stávající vyhovující stav, navrhuje dílčí doplnění nových cest v krajině hlavně okolo Masečína.

Provéřit bezpečnost pěší dopravy a navrhnout potřebná opatření – zejména v centrálních částech obce a ve vazbě na důležité zastávky veřejné hromadné dopravy.

Provéřit stávající dopravní obslužnost území veřejnou dopravou vč. zastávek a navrhnout případná opatření k zajištění dopravní obslužnosti (zejména dle požadavku normových hodnot – ČSN 736425).

Vyhodnocení: Autobusové zastávky Štěchovice a Štěchovice – Masečín byly prověřeny a jsou dostatečné. Pěší cesty k autobusovým zastávkám byly prověřeny a stabilizovány zpravidla v plochách veřejných prostranství.

E.2. Technická infrastruktura

Vyhodnocení: V rámci návrhu zastavitelných ploch byly bilancovány kapacity všech systémů technické infrastruktury a kapacita zastavitelných ploch byla redukována tak, aby kapacitám těchto systémů odpovídala.

E.3. Občanské vybavení

Návrh ÚP Štěchovice prověří dle bilance rozvoje bydlení další potřebné plochy OV zejména pro školství, sociální služby a zdravotnictví.

Vyhodnocení: V rámci návrhu zastavitelných ploch byly bilancovány kapacity ZŠ a MŠ. Kapacita zastavitelných ploch byla redukována tak, aby kapacitě školy a školky odpovídala, zároveň byla vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení (OV) Z.99, která umožňuje případné rozšíření areálu či jeho relokaci ze záplavového území. Další služby je možné rozvíjet v plochách smíšených obytných v centru městyse, a v omezené míře také v plochách bydlení, v souladu se stanovenou regulací těchto ploch.

Umístění dalších obchodních a administrativních funkcí bude regulováno funkčním využitím ploch, zejména v rámci centrálního území obce.

Vyhodnocení: V předmětném území je centrem základní vybavenosti centrální část Štěchovic. Všechna zařízení občanského vybavení jsou územním plánem stabilizována. Plochy v okolí Hlavní ulice návrh územního plánu vymezil jako plochy smíšené obytné městské, což v mezích podmínek využití ploch umožní případné funkční změny dle momentálních potřeb území.

Podmínky využití ploch bydlení individuálního umožňují jako přípustné využití *ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb rodinných domů, stavby a zařízení veřejného občanského vybavení sloužící pro obsluhu tohoto území a jako podmíněně přípustné obchod a služby slučitelné s bydlením za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.*

E.5. Veřejná prostranství

Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Plochy veřejného prostranství mohou být v návrhu ÚP Štěchovice členěny např. na veřejný prostor místních komunikací, vodních ploch a zeleň na veřejných prostranstvích.

Vyhodnocení: Jako plochy veřejných prostranství byly vymezeny veřejné prostory v zastavěném území s výjimkou silnic II. a III. třídy. Na několika místech byly vymezeny nové plochy veřejných prostranství; součástí podmínek územních studií, které územní plán stanovuje jako podmínku rozhodování v území, je i požadavek vymezit veřejná prostranství. Veřejná prostranství budou využívána v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých, parkování.

ÚP Štěchovice bude věnovat pozornost zejména řešení veřejných prostranství v centrální části Štěchovic v okolí kostelního návrší a ul. Hlavní, centrální části Masečina a dále plochám podél koryt vodních toků.

Vyhodnocení: Ve všech vyjmenovaných částech sídla byla veřejná prostranství vymezena, v okolí kostelního návrší a v historické části Masečina byly vymezeny plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy.

F) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Vyhodnocení: Komplexní vyhodnocení souladu ÚP s ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je provedeno výše v kapitole B.2.1.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ – pod odst. 4.

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

G.1. Veřejně prospěšné stavby

- *Dopravní infrastruktura – návrhy místních komunikací a úpravy křižovatek, dále případné návrhy pěších propojení.*
- *Technická infrastruktura – veškeré nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (trafostanice, vodovodní úpravní, čerpací stanice, vodojemy, splašková a dešťová kanalizace, apod.).*

G.2. Veřejně prospěšná opatření

- *Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.*
- *Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.*
- *Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.*
- *Opatření na ochranu archeologického dědictví.*

Vyhodnocení: Potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření byla prověřena. Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby – plochy a koridory dopravní infrastruktury a plochy a koridory technické infrastruktury. Dále vymezuje veřejně prospěšná opatření – prvky ÚSES, opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi a opatření ke zvyšování retenčních schopností území. Plochy pro asanaci nejsou vymezeny.

H) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Vyhodnocení: Územní plán respektuje limity a požadavky, vycházející ze zvláštních předpisů, zejména z hlediska civilní ochrany, ochrany před povodněmi, požární ochrany, obrany státu, ochrany ložisek nerostných surovin a památkové péče.

V řešeném území se nachází záplavové území Vltavy a Kocáby s vymezenou aktivní zónou. Návrh územního plánu prověří potřebu vymezení ploch na ochranu před povodněmi, bude respektováno navržené protipovodňové opatření dle ZÚR SK a případná další navržená opatření dle plánu oblasti Povodí Vltavy (Protipovodňová ochrana obce Štěchovice).

Vyhodnocení: Návrh územního plánu postupoval v souladu s Plánem oblasti povodí i koncepčními materiály protipovodňové ochrany území. V rámci stávající zástavby a její ochrany návrh územního plánu plně přebírá záměr protipovodňové hráže VD6 vymezený v ZÚR SČK a vymezuje ho jako koridor CNZ.PP-20. Návrh územního plánu plně respektuje stanovená záplavová v rozsahu aktivní zóny záplavového území a Q100, tj. v rámci těchto zón se omezuje návrh na plochy infrastruktury a plochy bez možnosti umístění nadzemních staveb.

V řešeném území nejsou evidována prognózní ložiska, v území se nachází poddolované území (evidované poddolované území č.2095 Masečín-Hvozdnice, č.2136 Štěchovice 1, č.2125 Štěchovice 2) a rovněž sesuvná území (č.1257 Štěchovice

- 100x100 skalní zřícení, č.1258 Štěchovice). Do řešeného území nezasahují žádná registrovaná ložiska nerostných surovin.

Vyhodnocení: Návrhem ÚP byla tato území stabilizována a respektována.

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

Vyhodnocení: Územní plán respektuje území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, která jsou dle aktuálních podkladů k datu zpracování ÚP zakreslena v grafické části odůvodnění návrhu Územního plánu Štěchovice, koordinačním výkresu.

Z hlediska obrany státu nejsou předpokládány zvláštní požadavky na řešení.

Vyhodnocení: Řešení komunikací a technického vybavení bylo navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS a řešení zdrojů požární vody.

I) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Prověřena budou následující doporučení:

- *Vymezit a navrhnout řešení centrálního území obce mezi ul. Hlavní a kostelním návrším s respektem ke stávajícím přírodním prvkům v této lokalitě (zejména vodnímu toku).*

Vyhodnocení: Územní plán tento požadavek respektuje, přírodní prvky ve zmíněném území jsou vymezeny jako plochy vodní a vodohospodářské, plochy zeleně sídelní a plochy zeleně – parky a parkově upravené. Je umožněna kultivace veřejně přístupných pozemků za účelem rozvoje centrálních veřejných prostranství.

- *Prověřit a navrhnout řešení dopravní obsluhy sídelní části Masečín*

Vyhodnocení: Na silnici III/1023 ze Štěchovic do Masečína byla zjištěna zásadní dopravní závada – úzké hrdlo na okraji Štěchovic snižující její kapacitu. V návrhu ÚP pro společné jednání byla tato závada řešena návrhem rozšíření místní komunikace z Masečína na Hvozdnici. Toto řešení bylo v rámci dohodovacích řízení po společném jednání přehodnoceno. Bylo vyhodnoceno, že je nežádoucí dopravu z Masečína překládat přes Hvozdnici. Namísto toho byla provedena významná redukce zastavitelných ploch pro rozvoj nové zástavby v Masečíně. Tím se nebude předmětná dopravní závada alespoň prohlubovat.

- *Prověřit kvalitu a možnosti technické a dopravní infrastruktury pro stávající stavby rodinné rekreace a na základě zjištění stanovit podmínky dalšího využití těchto území (zejména upřesnit podmínky výstavby na plochách rodinné rekreace). U staveb pro rodinnou rekreaci těsně navazujících na plochy bydlení prověřit možnost jejich transformace na stavby pro bydlení.*

Vyhodnocení: Výstavba chybějící dopravní a technické infrastruktury pro vzdálenější enklávy rodinné rekreace není reálná. Je zvoleno kompromisní řešení chat na lesních pozemcích, které mají vlastní zahrady. Regulace těchto chat umožňuje změny staveb a umístění technických zařízení za účelem zlepšení hygienických a energetických vlastností budov. Plošné rozšiřování chat je nepřipustné.

Transformace pozemků staveb pro rodinnou rekreaci na plochy bydlení v rodinných domech není provedena. Po společném jednání bylo přistoupeno k razantní redukci obytné kapacity sídla Masečín. Konverze chatových osad na bydlení by byla s tímto záměrem v rozporu.

- *Stanovit podmínky dalšího vývoje v lokalitách se stávkami pro rodinnou rekreaci v těsném kontaktu s lesními pozemky. U rekreační zástavby na lesních pozemcích, které nejsou způsobilé ke změně využití území neumožnit další rozvoj těchto staveb, tj. povolit pouze nezbytně nutné opravy.*

Vyhodnocení: Je zvoleno kompromisní řešení chat na lesních pozemcích, které mají vlastní zahrady. Regulace těchto chat umožňuje změny staveb a umístění technických zařízení za účelem zlepšení hygienických a energetických vlastností budov. Plošné rozšiřování chat je nepřipustné.

- *V lokalitě „Za Kocábou“ nebude vzhledem ke střetu s limity v území umožněna další výstavba – zejména z důvodu ohrožení bezpečnosti staveb (území při patě skalnatého srázu v těsné blízkosti lesa).*

Vyhodnocení: Územní plán tento požadavek respektuje.

- *ÚP prověří funkčnost a vhodnost vedení ÚSES a navrhne potřebná opatření.*

Vyhodnocení: Vymezení hranic ÚSES, vycházející ze ZÚR Středočeského kraje a ÚAP, bylo dále zpřesněno.

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

Zvážit rozsah rozvojových ploch bydlení ve stávající ÚPD a určit etapizaci a podmínky výstavby zejména s ohledem na dostatečnou kapacitu veřejné infrastruktury. Plochy budou členěny do jednotlivých etap pořadí výstavby tak, aby nedocházelo k roztříštěné výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích v návaznosti na centrální části sídelních celků městyse.

Vyhodnocení: Na základě vyhodnocení podmínek v území a stavu systémů veřejné infrastruktury byly oproti platnému ÚPSÚ zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení významně redukovány. Tím se zajistilo i řešení problému se zvyšující se zátěží z dopravní obsluhy území.

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

Vyhodnocení: Návrh územního plánu zastavitelné plochy oproti platnému ÚPSÚ významně redukuje.

Územní plán prověří doplnění stávající zastavitelných ploch o drobné plochy pro bydlení při severním okraji k.ú. Štěchovic a v severovýchodní části urbanizovaného území Masečina (v celkovém rozsahu cca 10 RD). Dále bude prověřeno několik pozemků ve stávajících chatových osadách podél Kocáby k zařazení do ploch individuální rekreace – jedná se vesměs o pozemky související se stávajícími objekty individuální rekreace.

Vyhodnocení: Uvedené pozemky byly prověřeny, záměry určené k výstavbě rodinných domů nebyly z důvodů odlehlosti od zastavěného území a celkových bilancí do návrhu zařazeny, několik pozemků přilehlých k existujícím objektům rodinné rekreace bylo vymezeno jako plochy rekreace.

Územní plán prověří navržený rozvoj v severozápadní části Masečina (ve stávající platné ÚPD zastavitelné plochy výroby a služeb) s ohledem na změnu využití v jižní části této lokality na bydlení.

Vyhodnocení: Předmětný pozemek nebyl v kontextu zásadní redukce obytné kapacity sídla Masečín zařazen do zastavitelných ploch.,

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

Vyhodnocení: Pěší trasy byly prověřeny a shledány vyhovujícími, cyklostezky byly ověřeny dle Generelu cyklotras a cyklostezek na území Středočeského kraje, hipostezy byly prověřeny a nenavrženy.

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

Vyhodnocení: Územní plán Štěchovice stanovil 2 plochy, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení územní studie.

L) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Vyhodnocení: Územní plán Štěchovice takové plochy ani koridory nevymezil.

M) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek a zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyhloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Vyhodnocení: Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Návrh územního plánu proto nebude obsahovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

N) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Vyhodnocení: Koncept nebyl zpracován, protože nebyl dotčenými orgány požadován. Návrh územního plánu byl zpracován invariantně.

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

Vyhodnocení: Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení jsou návrhem územního plánu respektovány.

B.6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, doručil dne 17. 1. 2013 podle § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. své stanovisko, ve kterém podle § 47 odst. 3 tohoto zákona sdělil, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Z jeho stanoviska vyplynulo, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Zpráva o vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a tedy ani zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebyla zpracována.

K návrhu pro společné jednání krajský úřad jako orgán ochrany přírody podle §77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb. sdělil, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

B.7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na základě stanoviska příslušného orgánu (viz výše) Zpráva o vyhodnocení vlivů na životní prostředí a tedy ani zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebyla zpracována.

B.8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

B.9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

B.9.1. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V souladu s § 116 odst. 4 bylo v ÚP vymezeno zastavěné území. Metoda jeho vymezení odpovídala ustanovením § 116 odst. 1, 2 a 3. Zastavěné území je vyznačeno ve všech výkresech dokumentace ÚP.

B.9.2. ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE

B.9.2.1. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE SÍDELNÍ STRUKTURY

Ad a) Koncepte sídelní struktury vychází primárně ze sídelní struktury vymezené v ZÚR SČK. Ty městys Štěchovice neřadí do žádné z kategorií center osídlení, z čehož vyplývá, že městyse neplní (a nemá plnit) obslužnou funkci pro obce ani ve svém nejbližším okolí. Této základní obecné regulaci sídelní struktury v ZÚR SČK odpovídají i detailní podmínky v území, kde se Štěchovice nacházejí. A to i v situaci, kdy se Štěchovice se svými cca 2 200 obyvateli řadí k obcím, které by mohly v určitém územním kontextu pro svoje okolí obslužnou a spádovou funkci mít.

V blízkosti Štěchovic, na druhém břehu Vltavy, se nachází obec Hradištko, které má obdobný počet obyvatel a logicky si tak potřebu základního občanského vybavení pokrývá především na svém území. Menší obce severozápadně od Štěchovic (Hvozdnice, Bojanovice, Bratřínov) sice vykazují v občanském vybavení deficit, ovšem jejich dopravní spojení na Štěchovice je nevyhovující, omezené především úzkým hrdlem na silnici III/1023 mezi Štěchovicemi a Masečínem. Jako spádové centrum z hlediska zařízení základního občanského vybavení tak Štěchovice mohou sloužit pouze menším obcím na jihu (Slapy, Buš, Nové Dvory), ze kterých po silnici II/102 velká část obyvatel dojíždí směrem na Prahu právě přes Štěchovice. Toto menší spádové území ovšem nijak zásadně nezpochybňuje základní východisko koncepce sídelní struktury stanovené v ÚP, tedy že městyse Štěchovice nemá úlohu spádového centra. Umísťování zařízení občanského vybavení (veřejného i komerčního), popř. umísťování pracovišť by mělo toto základní východisko zohledňovat, takové záměry by neměly ohrozit primárně obytnou a rekreační funkci městyse. Tento princip je následně upřesněn v základní koncepci rozvoje jednotlivých sídel.

Ad b) Při nastavení intenzity rozvoje obytné funkce městyse byla pečlivě zhodnocena i východiska související s postavením městyse v sídelní struktuře Metropolitní rozvojové oblasti Prahy. Blízkost Prahy pochopitelně předurčuje vysokou atraktivitu území městyse pro rozvoj bydlení. Tato atraktivita ovšem musela být usměrněna především kvůli konkrétním podmínkám dopravního spojení městyse a Prahy. Toto spojení reprezentuje prakticky jen jediná trasa, a to již nyní značně zatížená krajská silnice II/102. Tato silnice prochází směrem na Prahu okrajem zastavěného území tří obcí (Davle, Měchenice, Zbraslav), než se napojí na kapacitní Pražský okruh. Trend suburbanizace kolem velkých měst nelze v územně plánovací praxi zcela popřít, ovšem je žádoucí ho usměrňovat tak, aby co nejvíce naplňoval principy udržitelného rozvoje. Intenzivnější rozvoj suburbánní obytné zástavby je tak nutné usměrňovat podél kapacitních dopravních tras, optimálně ekologické, tedy kolejové dopravy.

Ad c) Ze ZÚR SČK vyplývá pro obce v okolí Prahy úkol, aby plnily funkci rekreačního zázemí metropolitní oblasti. Tento úkol se na Štěchovice vztahuje intenzivně, neboť rekreační funkce jsou na území městyse rozvíjeny historicky. Území městyse pro to má zásadní předpoklady dané přítomností řeky Vltavy, říčky Kocáby, vodní nádrže Štěchovice, blízkostí vodní nádrže Slapy a rozsáhlých komplexů lesů. Tyto přírodní hodnoty jsou významné nejen pro obyvatele městyse Štěchovice, ale jsou významné i z hlediska potřeb obyvatel v celé metropolitní oblasti.

Ad d) a e) ÚP stanoví sídelní strukturu městyse na stávající pozici tří hlavních obytných sídel, Štěchovic, Masečina a Třebenic. ÚP pozici těchto sídel stabilizuje, neboť není žádoucí její zásadní přehodnocení. Vůči Masečínu mají Štěchovice spádovou pozici, neboť leží na silnici, po které se dojíždí z Masečina do Prahy. Je proto logicky výhodnější, aby se zařízení občanského vybavení primárně koncentrovalo ve Štěchovicích. Pozice Třebenic je do velké míry autonomní, jejich vzdálenost od Štěchovic je velká. Nicméně i z Třebenic se na Prahu dojíždí přes Štěchovice, takže i pro Třebenice je výhodnější, aby se občanské vybavení koncentrovalo ve Štěchovicích.

Ad f) ÚP stanoví základní princip rozvoje sídel vycházející ze základních premis udržitelného rozvoje. Rozvoj sídel má být co nejvíce kompaktní, takový rozvoj je výhodný z hlediska dopravní obsluhy území, výhodný z hlediska dostupnosti

centra, kde se zpravidla koncentruje obslužná funkce sídla, výhodný z hlediska nákladů na výstavbu, provoz a údržbu dopravní a technické infrastruktury a výhodný z hlediska negativních dopadů na volnou krajinu a její fragmentaci.

Ad g) Fenomémem území Štěchovic jsou chatové osady. Tyto chatové osady mají ovšem ambivalentní dopad na rekreační funkci městyse. Na jednu stranu stávající chaty uspokojují individuální rekreační potřeby svých vlastníků (uživatelů), na druhou stranu chatové osady zatěžují a znehodnocují přírodní hodnoty na území městyse, tudíž snižují rekreační potenciál pro návštěvníky území, kteří chatou nedisponují. Při stanovení koncepce rozvoje městyse tak byl zvolen vyvážený a nejméně násilný přístup, kdy jsou stávající chatové osady stabilizovány, a to v poměrně přísném režimu, který značně, či v určitých územích absolutně omezuje jejich další rozvoj z hlediska intenzity zástavby či dokonce plošného rozšiřování zástavby. Stabilizace chatových osad ovšem zároveň znamená, že tyto objekty jsou v území respektovány, není navržena jejich relokační, redukce či konverze.

Ad h) Zakládání nových sídel či propojování stávajících sídel představuje způsob rozvoje, který má nejhorší možné dopady na volnou krajinu, její prostupnost a ekologickou stabilitu. Taktéž jde zpravidla o velmi nevýhodné řešení z hlediska dopravní obsluhy území, nevýhodný z hlediska dostupnosti zařízení občanského vybavení vybudovaného ve stávajících sídlech, nevýhodný z hlediska nákladů na výstavbu, provoz a údržbu dopravní a technické infrastruktury.

B.9.2.2. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE ROZVOJE FUNKCÍ JEDNOTLIVÝCH SÍDEL

Štěchovice

Koncepce rozvoje sídla Štěchovice vychází z jeho pozice v sídelní struktuře obce a z jeho stávajícího charakteru. Ten je primárně obytný, sídlo zároveň plní obslužné funkce v měřítku celého městyse. Jak je popsáno výše, tuto obslužnou funkci je žádoucí i nadále rozvíjet, přičemž je vhodné jí usměrňovat do centrální části sídla, popř. do ploch v Peškově. V území Peškova byl vyhodnocen prostor i dopravní napojení s takovými parametry, že je v něm přípustné i dílčím způsobem překročit pozici sídla Štěchovice jako obslužného centra jen v měřítku městyse. Případné umístění kapacitnějších provozů (sportovních, vzdělávacích, kulturně-společenských či obchodních) by v tomto území nemuselo ohrozit primární obytnou funkci sídla, jde o oblast na okraji sídla, je obsluhována komunikací, která má dostatečné šířkové parametry.

B.9.2.2.2. Masečín

Sídlo Masečín je zcela dominantně obytným sídlem, v kombinaci s rekreační funkcí. Případný rozvoj obslužných funkcí je tak vhodný pouze v lokálním měřítku, vzhledem k malé rozloze sídla není tolik podstatné, kde by případný obchod, hospoda či podobné provozy vznikly. Jen měkká regulace je tak rozvoj takových zařízení usměrňován do středu sídla, kde by to z hlediska dostupnosti bylo nejvhodnější, nicméně tato regulace není formulována jako dogma. To samé platí i pro podnikatelské aktivity bez obslužné funkce. Rekreační funkce je stabilizována, především z hlediska parametrů dopravního napojení Masečína není vhodné připustit výraznou intenzifikaci jeho rozvoje, např. i v podobě konverze rekreačních osad na oblasti se stavbami pro trvalé bydlení. Byť se tato tendence ke konverzi rekreačních objektů na obytné dlouhodobě projevuje, ÚP další konverzi zamezuje. Řešení ÚP přistoupilo v Masečíně z vícero důvodů k poměrně razantní redukci zastavitelných ploch pro bydlení (viz dále), souběžně s tím by bylo nelogické a také nevyvážené, pokud by se připouštěla konverze rekreačních staveb na trvalé bydlení.

B.9.2.2.3. Třebenice

Odloučené sídlo Třebenice je stabilizováno – jak ve svém rozsahu, tak ve své funkci. Primárně obytná funkce sídla může být doplňována občanským vybavením lokálního významu, popř. podnikatelskými aktivitami, a to v zásadě kdekoliv. Stejně jako u Masečína je pouze měkkou regulací usměrňován rozvoj obslužné funkce do středu sídla.

B.9.2.2.4. Rekreační sídla a osady

Plošná regulace koncepce rozvoje všech rekreačních sídel a osad odpovídá celkové koncepci rozvoje území městyse. Tyto osady a sídla se stabilizují, není žádoucí zástavbu v nich dále intenzifikovat nebo konvergovat na bydlení. Další rozvoj těchto osad by představoval ohrožení přírodních hodnot na území městyse, což by mohlo rekreační potenciál městyse v dlouhodobém horizontu snížit. Doplňování obslužných funkcí do těchto sídel je připuštěno pouze v omezeném režimu, tak aby sloužilo primárně uživatelům rekreačních objektů v daném sídle. Bylo by nevhodné, aby v rekreačních sídlech vznikala zařízení s širším spádem, která by na zpravidla kapacitně omezených komunikacích generovala další spádovou dopravu.

B.9.2.3. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE ROZVOJE A OCHRANY HODNOT

B.9.2.3.1. Přírodní hodnoty

Jako hlavní přírodní hodnoty ÚP jednoznačně identifikuje významné vodní toky Vltavu a Kocábu, vodní nádrž Štěchovice a rozsáhlé lesní komplexy. Právě tyto přírodní hodnoty zároveň předurčují mimořádný rekreační potenciál území městyse. Stanovená koncepce respektuje tento rekreační potenciál, chce ho chránit pro širokou veřejnost, zamezuje tedy privatizaci relevantních přístupových prostorů. Existující rekreační osady se taktéž svým režimem musí přizpůsobit tomu, že primární je ochrana právě zmíněných přírodních hodnot. Ty jsou ostatně hlavním důvodem, proč zde rekreační objekty vznikly.

Otevřená krajina kolem Masečína je v kontextu území městyse unikátní, zároveň jde i v obecné rovině o krajinářsky kvalitní území nabízející dálkové výhledy a doposud stále poměrně harmonicky zakomponované sídlo Masečín v této krajině. Primárně zemědělský režim je tak vhodné doplňovat především funkcemi ekostabilizačními, což zvýší jak estetickou kvalitu krajiny, tak její odolnost.

ÚP dle zákona vymezuje ÚSES a stanoví režim, který jednotlivé prvky ÚSES chrání pro primárně přírodní funkci. Deklaratorně celou soustavu ÚSES tedy ÚP řadí i mezi hlavní přírodní hodnoty území městyse.

Přírodní park Střed Čech ÚP respektuje. V území parku nejsou vymezeny žádné plošně rozsáhlejší zastavitelné plochy, přírodní prvky určující charakter parku ÚP chrání vymezením příslušných ploch v nezastavěném území.

B.9.2.3.2. Kulturní hodnoty

Kulturní hodnoty jsou na území Štěchovic reprezentovány především kostelem sv. J. Nepomuckého. ÚP stanoví obecnou ochranu pro území v jeho okolí, aby kostel i nadále představoval kulturní a vizuální dominantu městyse. Ochrana jiných nemovitých památek je nastavena tak, aby odpovídala měřítku a účelu územního plánu, regulace se tedy soustředí na režim výstavby v okolí těchto staveb, popř. jejich případné změny. Co se týče archeologických nálezů, stanovený režim ochrany vyplývá z právních předpisů.

B.9.2.3.3. Civilizační hodnoty

Ochrana areálů veřejného občanského vybavení vyplývá z principu, že jejich přítomnost a optimální dostupnost z obytných území výrazně navyšuje kvalitu bydlení a přispívá k naplnění principů udržitelného rozvoje území. Dostupnost zařízení veřejného občanského vybavení snižuje nutnost dálkového dojíždění, zpravidla s využitím motorových vozidel.

Ochrana strategických areálů a staveb pro výrobu elektřiny a ochranu před povodněmi vyplývá z důležitosti těchto staveb pro ochranu území před živelními pohromami, a zároveň jejich významu pro produkci strategické komodity, tedy elektrické energie.

Režim ochrany pro vodní cestu Vltavy vyplývá ze ZÚR SČK, režim ochrany krajských silnic je důležitý pro zajištění dopravní obsluhy území městyse, pro které jsou právě krajské silnice zásadní spojnicí s okolím. Veřejná prostranství mají význam pro zajištění prostupnosti samotných sídel, zároveň poskytují prostor pro společenské aktivity posilující sociální soudržnost místní komunity.

B.9.3. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

B.9.3.1. ZDŮVODNĚNÍ ZÁSAD URBANISTICKÉ KONCEPCE JEDNOTLIVÝCH SÍDEL

B.9.3.1.1. Štěchovice

Stavební vývoj centrální části sídla Štěchovice je možné pokládat za ukončený, s výjimkou území Na Radovce, Nad Horou a Peškov, která jsou k zástavbě navržena. Jedná se o část sídla ohraničenou a zároveň omezenou tokem Vltavy se zátopovým územím, veřejnou zelení, lesním masivem v jižní části hlubokého kaňonu Kocáby a jejím zátopovým územím. Zástavba podél Hlavní ulice je vymezena jako smíšené plochy obytné – městské, což i v zastavěném území umožní případný rozvoj podnikatelských aktivit, jako je veřejná správa, obchodní prodej, administrativa, kultura, církev, zdravotnictví, sociální služby, vzdělávání a výchova, maloobchod, služby, veřejné ubytování, stravování apod., to vše při zachování kvality obytného prostředí.

V souladu s dosavadním charakterem sídla se tak připouští vyšší intenzita zástavby ve středu sídla. Takové urbanistické řešení sídel je vhodné obecně, z hlediska dostupnosti obslužných provozů koncentrujících se ve středu sídel je vhodné

v jejich blízkosti intenzifikovat stavby i pro další funkce. Směrem k okrajům je vhodné zástavbu rozvolňovat a zajistit harmonický přechod sídel do okolní krajiny. Tomu odpovídá regulace ploch BV a BI, která připouští primárně výstavbu individuálních rodinných domů.

V sídle Štěchovice zůstala po rozsáhlé redukci zastavitelných ploch po společném jednání (viz dále) v zásadě pouze jediná rozvojová lokalita v ploše Z.96. V zásadách urbanistické koncepce je toto řešení potvrzeno a je stanoveno i základní urbanistické řešení této rozvojové lokality, které by mělo mít charakter rozvolněnější individuální zástavby. Je tomu tak především z toho důvodu, že tato rozvojová lokalita se nachází za úzkým hrdlem silnice III/1023. Na základě komplexního posouzení všech rozvojových ploch v Masečíně nakonec byla tato zastavitelná plocha i po společném jednání převzata a pouze mírně redukována. Nicméně prostorovou regulací bylo zajištěno, že nedojde alespoň k neúměrnému zahuštění zástavby.

Odchylnou strukturu zástavby vykazuje část sídla Peškov, kde se nachází především areálová zástavba. Tato struktura je v ÚP respektována, je stanoveno, že další rozvoj může této struktuře odpovídat. Jde o svébytnou lokalitu charakterizovanou areály s účelovým architektonickým řešením, ať už jde o výrobu, skladování či sport. Není tak vhodné zde stanovit regulaci, která by měla ambici dosáhnout výrazného sjednocení forem jednotlivých staveb.

Ve středu sídla se nachází území, jehož využití je omezené stanoveným záplavovým územím. Jeho potenciál je tak dán hlavně pro bezprostřední rekreaci obyvatel na pozemcích veřejného prostranství. Tento potenciál je vhodné rozvíjet a posilovat tím kvalitou obytných podmínek v sídle.

B.9.3.1.2. Masečín

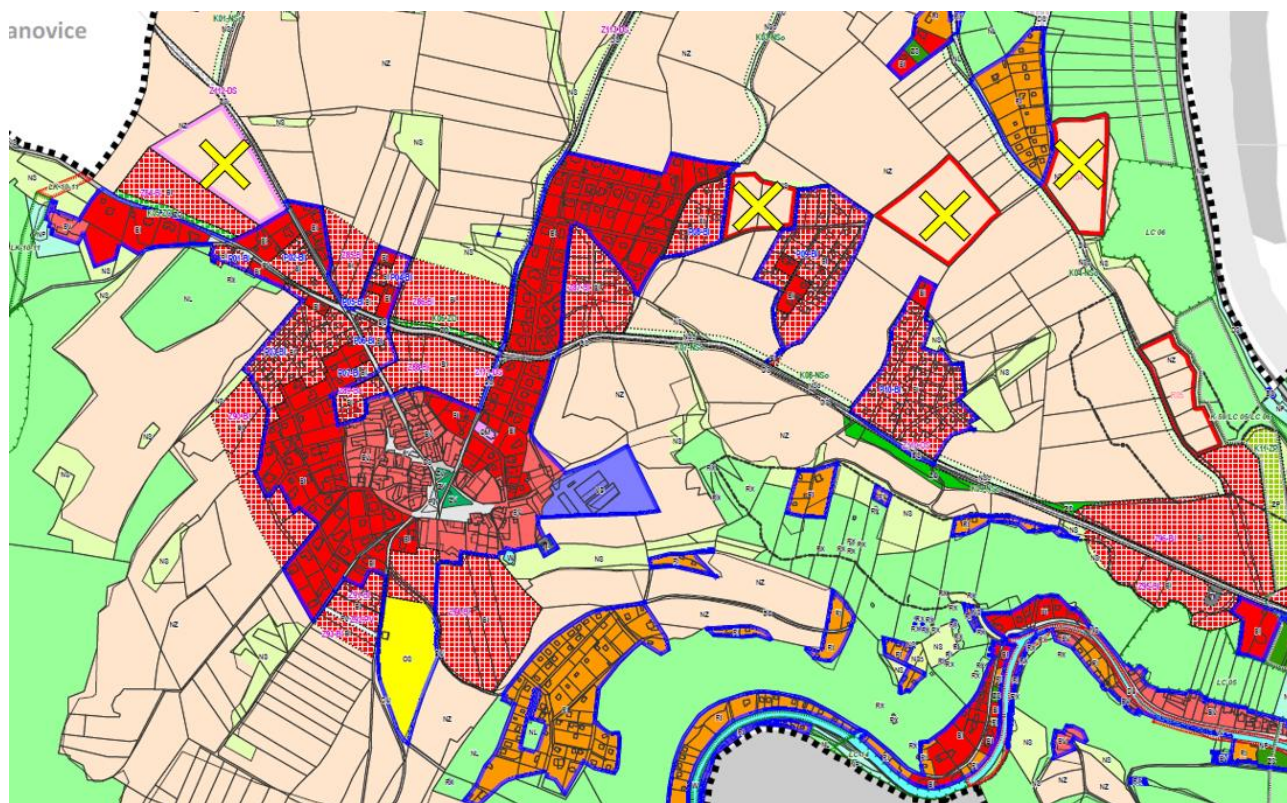
Rozvojově velmi živým územím je místní část Masečín s kvalitním přírodním rámcem, ovšem s dosti chaotickým dosavadním vývojem. V blízkosti historického jádra obce zde v minulosti vznikl bezpočet rozptýlených drobných i větších enkláv rodinné rekreace, v nichž se v posledních letech projevuje silný trend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

Z projednání návrhu nového ÚP Štěchovice v rámci společného jednání nad rámec výše uvedeného vyplynuly problémy týkající se kapacity základní technické infrastruktury v Masečíně, především kapacity systému likvidace odpadních vod.

Právě v Masečíně tak došlo po společném jednání o návrhu nového ÚP Štěchovice k nejrazantnějším úpravám. Na základě opětovného a detailního vyhodnocení kapacit systémů technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a taktéž opětovného vyhodnocení žádoucí urbanistické koncepce rozvoje tohoto sídla byly zásadním způsobem redukovány zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení, jakož i transformační plochy umožňující konverzi prakticky všech rekreačních osad na bydlení. Taktéž byly zpřesněny podmínky pro další existenci stávajících rekreačních i obytných objektů v oblasti Hvozdy (viz samostatná podkapitola ↓), které pro své zahrady zpravidla využívaly pozemky evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky. Detailně k jednotlivým oblastem úprav provedených po společném jednání:

B.9.3.1.2.1. Redukce územních rezerv pro bydlení v sídle Masečín

Bez náhrady byly po společném jednání na území Masečína zrušeny všechny plochy územních rezerv pro možný budoucí rozvoj bydlení. Tyto plochy byly vyhodnoceny jako v zásadě pouze taktické řešení reagující na zcela urbanisticky a krajinářsky nevhodně vymezené zastavitelné plochy v platném ÚPSÚ Štěchovice. Tyto plochy byly zcela odtrženy od stávajících sídel, bez návaznosti na existující dopravní a technickou infrastrukturu, nepřiměřeně fragmentující volnou krajinu a zemědělské pozemky. Jejich vymezení bylo provedeno ve zcela zásadním rozporu s principy udržitelného územního rozvoje, který preferuje rozvoj kompaktních sídel, jejichž obsluha dopravní a technickou infrastrukturou je ekonomicky efektivní, minimálně narušují možnost obhospodařování zemědělských pozemků a nenarušují celistvost volné krajiny. V kontextu nutnosti redukovat zastavitelné plochy pro rozvoj sídla Masečín bylo vyhodnoceno vymezení těchto územních rezerv reprezentujících určitý příslib dalšího plošného rozvoje v budoucnosti jako zcela neodůvodnitelné.



Obr.: Schéma zrušených ploch územních rezerv v sídle Masečín na podkladě návrhu ÚP Štěchovice pro společné jednání.

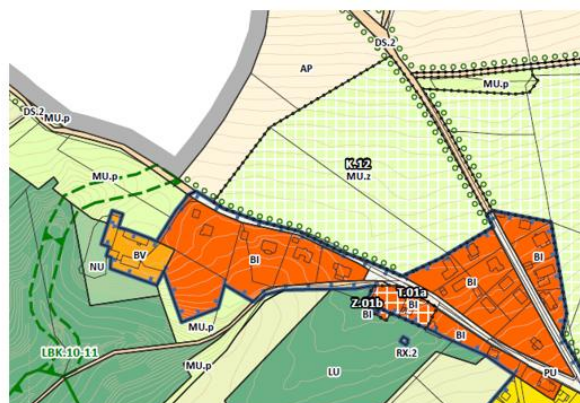
B.9.3.1.2.2. Redukce zastavitelných ploch pro bydlení v sídle Masečín

Dále byly po společném jednání vyřazeny všechny zastavitelné plochy, v nichž nejsou vydaná žádná správní rozhodnutí, u kterých nebyla ani zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy, a zároveň byly vyhodnoceny jako plochy neúměrně navyšující plošný rozvoj sídla. Konkrétně byly redukovány následující zastavitelné plochy pro bydlení (kompletní bilance kapacit ploch vymezených v návrhu ÚP pro společné jednání je v příloze č. P1, kompletní bilance kapacit ploch vymezených v upraveném návrhu ÚP pro veřejné projednání je v příloze č. P2 tohoto odůvodnění):

Z84-BI (12 759 m²; 13,3 bytu v RD; 33,2 obyvatel)



Návrh pro společné jednání

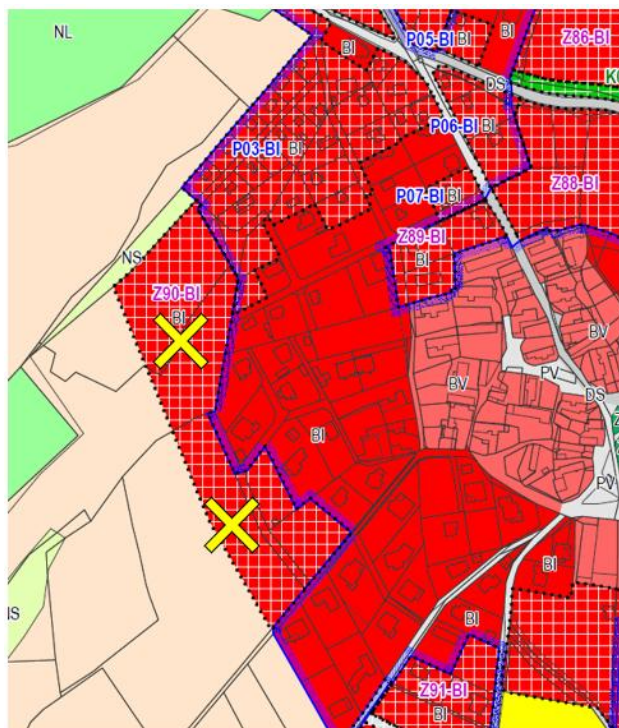


Návrh pro veřejné projednání

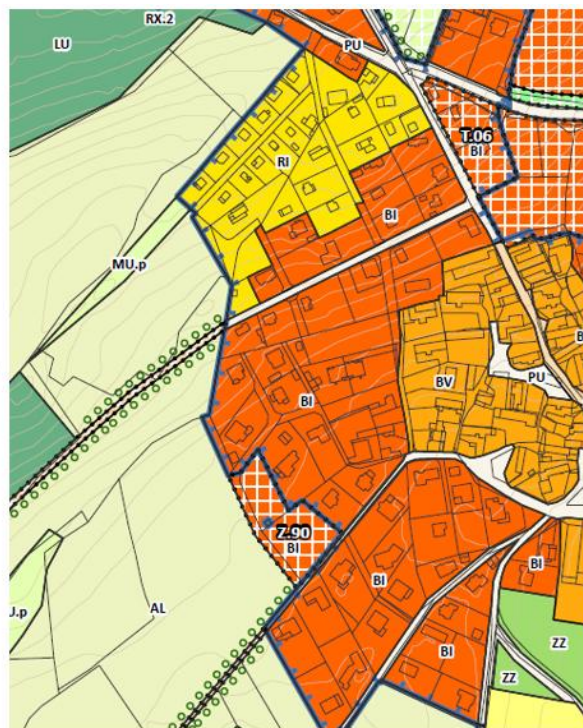
Plocha navyšovala obytné kapacity sídla Masečín, což je v rozporu s upravenou koncepcí rozvoje městyse. Plocha rozšiřuje zastavitelné území sídla do uceleného zemědělského bloku, její vymezení je v rozporu se zásadou kompaktního rozvoje sídel. V ploše nebyla zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy výstavby.

krajinu, když propojovala zástavbu obytného sídla Masečín s rekreační enklávou V Dubíčku a přerušovala tak nezastavěný pás volné krajiny vhodný nejen pro migraci volně žijících živočichů, ale také pro vytvoření souvislého záhumenního krajinného pásu lemujícího obytnou zástavbu Masečína. V ploše nebyla zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy výstavby.

Z90-BI – část (14 462 m²; 16,8 bytu v RD; 42,1 osob)



Návrh pro společné jednání

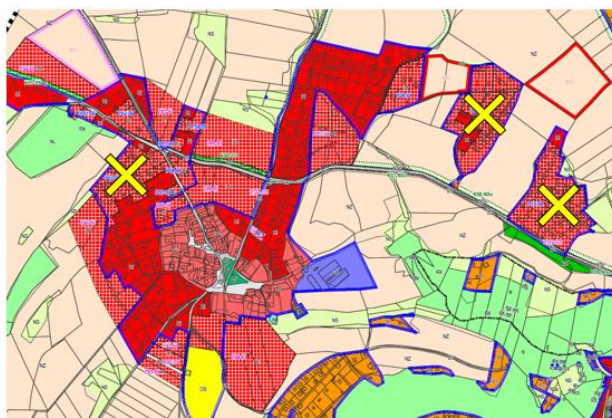


Návrh pro veřejné projednání

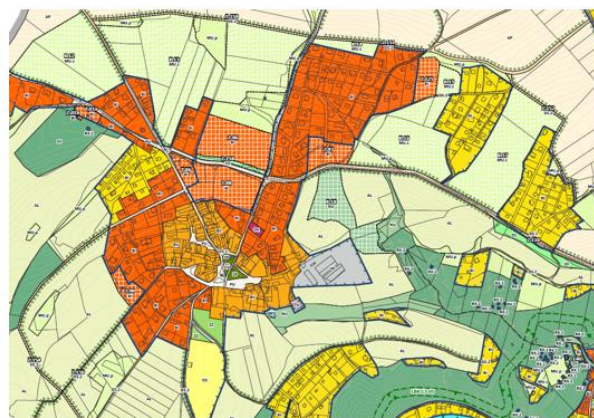
Plocha Z90-BI zásadně navyšovala obytné kapacity sídla Masečín, což je v rozporu s upravenou koncepcí rozvoje městyse. Kapacita plochy dosahovala přes 40 nových obyvatel sídla. Plocha rozšiřovala zastavitelné území sídla do uceleného zemědělského bloku. V ploše nebyla kromě ponechané části zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy výstavby.

B.9.3.1.2.3. Stabilizace rekreačních enkláv v sídle Masečín

Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání vymezoval rekreační enklávu v sídle Masečín na jeho severozápadním okraji a enklávy Chrástka I a Chrástka II jako plochy přestavby P03-BI, P09-BI a P10-BI, umožňující plošnou konverzi těchto enkláv na obytné území se stavbami pro trvalé bydlení. Byť by tento návrh neměl negativní vliv na zábory zemědělské půdy a fragmentaci volné krajiny, vedl by k celkově vyšší zátěži území sídla, zejména pak k vyšší dopravní zátěži, k vyšším nárokům na technickou infrastrukturu a také k nové poptávce po dostupnosti a kapacitách občanského vybavení, které rekreace negeneruje. Stavby pro trvalé bydlení jsou užívány intenzivněji než stavby pro individuální rekreaci a generují proto vyšší zátěž území. Z toho důvodu bylo od záměru konverze rekreačních enkláv ustoupeno a tyto enklávy jsou stabilizovány pro jejich stávající využití.



Návrh pro společné jednání



Návrh pro veřejné projednání

Touto úpravou bylo dosaženo významného snížení výhledového počtu trvalých obyvatel v sídle Masečín. Při kvalifikovaně odhadnuté pravděpodobnosti konverze 30 % objektů pro rekreaci na stavby pro trvalé bydlení navýšovaly v rámci návrhu pro společné jednání předmětné plochy přestavby kapacitu sídla Masečín o dalších 19,2 bytů v rodinných domech, tzn. o dalších 48 obyvatel.

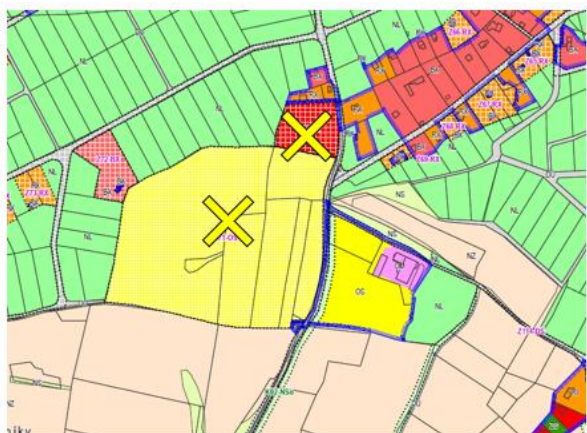
Pro jednotlivé stavby, které jsou již v těchto enklávách kolaudovány pro trvalé bydlení, nemá toto řešení zásadně negativní vliv. Územní plán není retroaktivní, tyto stavby lze i nadále využívat pro trvalé bydlení. V měřítku územního plánu 1:5 000 je nicméně legitimní ojedinelé stavby pro trvalé bydlení zahrnout do režimu stabilizovaných ploch pro rekreaci, který reprezentuje převažující, a zároveň i do budoucna žádoucí využití daných ploch. Rešerší domovního fondu v předmětných rekreačních enklávách, kdy byly odlišeny domy s číslem popisným (pro trvalé bydlení) a číslem evidenčním (pro rekreaci), bylo ověřeno, že konverze staveb na trvalé bydlení nastala v těchto rekreačních enklávách skutečně jen v ojedinelých případech:



Obr.: Schéma domovního fondu v Masečíně s rozlišením na domy s č.p. (červeně) sloužící primárně pro trvalé bydlení a na domy s č.ev. (zeleně) sloužící primárně k individuální rekreaci v chatách či chalupách.

B.9.3.1.2.4. Redukce rozvoje zástavby podél silnice na Hvozdy

V rámci úpravy ÚP Štěchovice po společném jednání byly opětovně prověřeny i zastavitelné plochy vymezené podél silnice vedoucí do rekreační enklávy Hvozdy. Zde byly vyřazeny dvě zastavitelné plochy: Z70-BI určená pro rozvoj bydlení a Z71-OS určená pro rozvoj občanského vybavení – sportu.



Návrh pro společné jednání



Návrh pro veřejné projednání

Důvody pro vyřazení obou zastavitelných ploch jsou tyto:

Z70-BI (8 338 m²; 9,7 bytů v RD; 24,1 obyvatele)

Plocha pro rozvoj bydlení Z70-BI byla vyhodnocena jako urbanisticky zcela nevhodná. Umožňovala rozvoj bydlení v území, které nenavazuje přímo na sídlo Masečín a váže se naopak k prostorově izolované enklávě chat ve Hvozdech, historicky založené jako rekreační letovisko v lese. Jakákoli forma intenzifikace zástavby ve Hvozdech je urbanisticky zcela chybná, neboť se jedná o prostorově zcela izolovanou enklávu velmi řídké zástavby přímo v lesním porostu, zcela mimo dostupnost občanského vybavení či veřejné hromadné dopravy a se špatným stavem tamních systémů technické infrastruktury (viz dále kap. B.9.4.2.). Zástavba ve Hvozdech je zcela závislá na dopravě automobilem a na lokálních systémech zásobování pitnou vodou a odvádění splaškových vod a je ekologicky značně nevhodná, když je difúzně rozptýlená v lesním porostu. Původní záměr rekreační enklávy letních bytů v lese je nevhodně postupně proměňován na obytné území, které vyvolává neúměrnou ekologickou a hygienickou zátěž lesních porostů. Z tohoto hlediska je zcela nedůvodné zde vymezit plochu umožňující výstavbu cca 9 rodinných domů určených pro trvalé bydlení. V ploše navíc nebyla zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy.

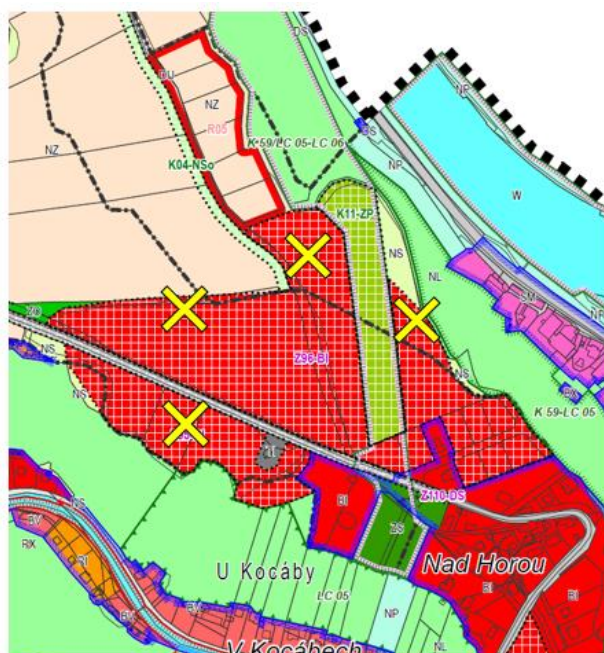
Z71-OS (95 228 m²)

Plocha pro rozvoj občanského vybavení – sportu Z71-OS byla taktéž vyhodnocena jako urbanisticky nevhodná. Nebyly u ní zjištěny žádné aktuální investiční plány, které by odůvodnily takto plošně rozsáhlý rozvoj zástavby a zábor uceleného bloku zemědělské půdy. Plocha umožňovala rozvoj velmi rozsáhlého areálu, který by mohl dále významně zhoršit především situaci s dopravní obsluhou sídla Masečín.

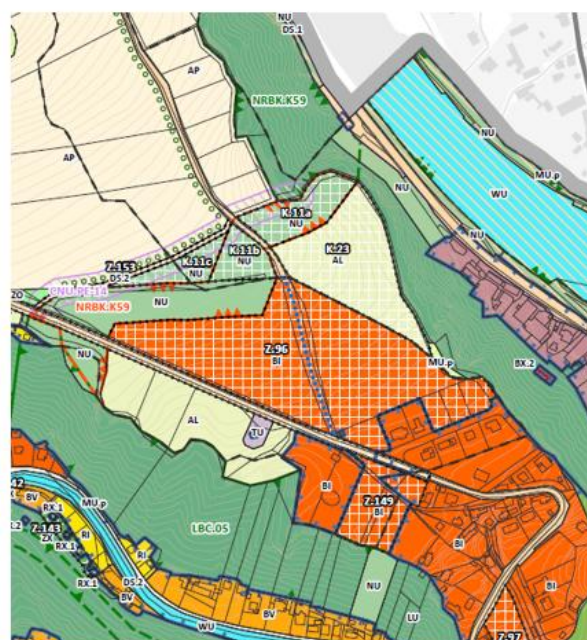
B.9.3.1.2.5. Redukce rozvoje zástavby mezi Masečínem a Štěchovicemi

Z95-BI (15 332 m²; 16 bytů v RD; 39,9 obyvatele)

Z96-BI – část (15 137 m²; 19,9 bytů v RD; 37,3 obyvatele)



Návrh pro společné jednání



Návrh pro veřejné projednání

V rámci úpravy ÚP Štěchovice po společném jednání bylo opětovně prověřeno řešení rozvoje zástavby v lokalitě podél silnice III/1023 propojující sídla Masečín a Štěchovice – plochy Z95-BI a Z96-BI. Jedním z impulzů pro tento krok bylo přeřazení trasy nadregionálního biokoridoru NRBK.K59. Ten byl v návrhu pro společné jednání trasován středem zastavitelné plochy Z96-BI a dále přes již oplocené pozemky. Na základě aktualizace trasování NRBK.K59 v ZÚR Středočeského kraje v rámci její 3. aktualizace vydané 26. 6. 2023 byla v návaznosti v ÚP Štěchovice upravena trasa NRBK po obvodu této zastavitelné plochy, aby ani v trase pod silnicí nebyl NRBK.K59 veden přes již zastavěné stavební pozemky. Pro vedení NRBK.K59 kolem předmětné zastavitelné plochy byly využity pozemky s charakterem postagrárního lada zarůstající náletem dřevin v různém sukcesním stadiu a pozemky s trvalým travním porostem založeným na orné půdě. Tím došlo k dílčí redukci severozápadního okraje předmětné zastavitelné plochy, která je ovšem vyvážena přeložením biokoridoru původně vedeného přímo napříč přes předmětnou zastavitelnou plochu. Plocha byla redukována taktéž na jejím severovýchodním okraji, kde byl plošný rozvoj zástavby vyhodnocen jako nevhodný také z krajinářských důvodů. Zástavba by se zde přiblížila ke krajinářsky hodnotnému terénnímu zlomu nabízejícímu dalekové výhledy do údolí Vltavy, navíc zástavba by zde byla v dalekových pohledech z pravého břehu Vltavy velmi exponovaná.

U předmětné zastavitelné plochy byly zjištěny okolnosti týkající se pokročilejší fáze investiční přípravy, v kombinaci s dříve provedenými majetkovými transakcemi vlastníka dotčených pozemků s městysem. Výsledné řešení tak představuje kompromis vyvažující práva vlastníka dotčených pozemků a veřejný zájem na redukci zastavitelných ploch v sídle Masečín. Byť se předmětná rozvojová lokalita nachází na pomezí katastrálních území Masečín a Štěchovice, plně se jí týkají omezení daná nedostatkem v dopravní obsluze Masečína – lokalita se nachází za úzkým hrdlem silnice III/1023 propojující Masečín a Štěchovice.

Z hlediska dopravní obsluhy platilo to samé pro zastavitelnou plochu Z95-BI. Tato plocha navíc nevhodně rozšiřovala zástavbu do luk pod silnicí III/1023, na které navazují cenné přírodní enklávy svahů nad Kocábou. Na pozemcích v této ploše navíc nebyla zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy. Z těchto důvodů byla tato zastavitelná plocha vyřazena jako celek.

B.9.3.1.2.6. Celková bilance obytné kapacity sídla Masečín

Výše popsanými úpravami bylo dosaženo významného snížení budoucí obytné kapacity sídla Masečín. Dle SLDB 2021 bylo k 26. 3. 2021 v Masečíně sečteno celkem 733 obyvatel s obvyklým pobytem. Dle průběžné evidence bylo v Masečíně k 26. 3. 2021 evidováno 633 obyvatel s trvalým nebo dlouhodobým pobytem.

Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání stanovil kapacitu Masečína pro dalších 174 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt by to znamenalo nárůst o 435 nových obyvatel. Upravený návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání stanoví kapacitu Masečína pro nových 62 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt to představuje nárůst o 154 nových obyvatel. (Podrobné srovnání kapacity ploch pro bydlení v návrhu ÚP pro společné jednání a návrhu ÚP pro veřejné projednání je obsaženo v Přílohách č. P1 a P2.)

Další redukce především ve vztahu k problému s dopravní obsluhou sídla byla provedena u zastavitelných ploch Z95-BI a Z96-BI, které jsou sice vymezeny na pomezí katastrálních území Masečín a Štěchovice, plně se jí týkají omezení daná nedostatky v dopravní obsluze Masečína – lokalita se nachází za úzkým hrdlem silnice III/1023 propojující Masečín a Štěchovice. Tato redukce spočívá ve zmenšení kapacity této rozvojové lokality o celkem 35,9 bytů, tzn. 77,2 obyvatel.

Výše popsaná redukce obytné kapacity sídla Masečín a souvisejících ploch na okraji Štěchovic umožnila následné pozitivní vyhodnocení požadavků dotčených orgánů ohledně kapacit systémů technické a dopravní infrastruktury. V souvislosti s razantní redukcí zastavitelných ploch byla také zrušena etapizace jejich využití, která po této redukcí ztratila opodstatnění.

B.9.3.1.2.7. Stanovení urbanistické koncepce redukováného rozvoje sídla Masečín

Sídlo Masečín je charakterizováno více méně homogenní urbanistickou strukturou sestávající z rodinných domů venkovského typu, ve kterém se postupně stále více objevují rodinné domy modernějšího, příměstského charakteru. ÚP tento stav respektuje, v jádru sídla směřuje prostorová regulace více k zachování venkovského charakteru zástavby, na okrajích jsou vymezeny plochy bydlení individuálního (BI). Urbanistický charakter sídla je nicméně už do velké míry pozměněn, zásadní pro zachování kvalitního obytného prostředí je tak především kultivace centrálních veřejných prostranství.

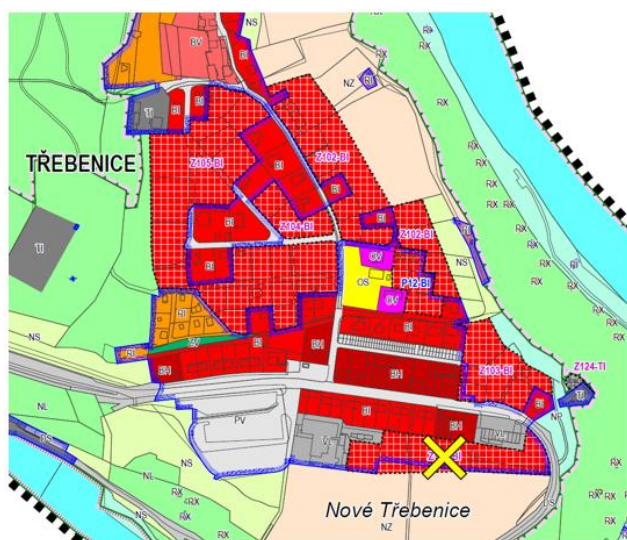
V sídle Masečín zůstala po rozsáhlé redukcí zastavitelných ploch po společném jednání (viz dále) v zásadě pouze jediná rozvojová lokalita v plochách Z.86 a Z.88. V zásadách urbanistické koncepce je toto řešení potvrzeno a je stanoveno i základní urbanistické řešení této rozvojové lokality, které by mělo mít charakter rozvolněnější individuální zástavby. Je tomu tak především z toho důvodu, že tato rozvojová lokalita se nachází za úzkým hrdlem silnice III/1023. Na základě komplexního posouzení všech rozvojových ploch v Masečíně nakonec byla tato zastavitelná plocha i po společném jednání převzata a pouze mírně redukována. Nicméně prostorovou regulací bylo zajištěno, že nedojde alespoň k neúměrnému zahuštění zástavby.

Stabilizace urbanistického a prostorového řešení rekreačních osad vyplývá z principů popsaných v odůvodnění základní koncepce rozvoje území městyse výše. Tyto osady a sídla se plošně a prostorově stabilizují, není žádoucí zástavbu v nich dále intenzifikovat nebo konvergovat na bydlení. Především z hlediska parametrů dopravního napojení Masečína není vhodné připustit výraznou intenzifikaci jejich rozvoje, např. i v podobě konverze rekreačních osad na oblasti se stavbami pro trvalé bydlení. Byť se tato tendence ke konverzi rekreačních objektů na obytné dlouhodobě projevuje, ÚP další konverzi zamezuje. Řešení ÚP přistoupilo v Masečíně z vícero důvodů k poměrně razantní redukcí zastavitelných ploch pro bydlení (viz dále), souběžně s tím by bylo nelogické a také nevyvážené, pokud by se připouštěla konverze rekreačních staveb na trvalé bydlení.

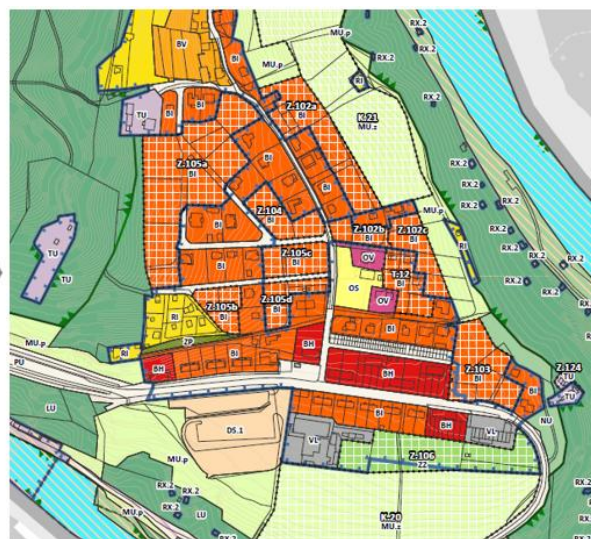
B.9.3.1.3. Třebenice

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

Oproti návrhu ÚP pro společné jednání byly v návrhu pro veřejné projednání provedeny jen minimální úpravy. Většina navržených zastavitelných ploch byla vymezena buď v urbanisticky odůvodnitelných polohách, nebo u nich byla zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy a nebylo tak nutné či žádoucí přistoupit k jejich radikální redukcí obdobné Masečínu. Redukce tak byla nakonec provedena pouze na jižním okraji sídla, u plochy Z106-BI. Tato plocha byla vyhodnocena jako urbanisticky nevhodná, směřovala k obytné zástavbě v druhé řadě za stávajícími obytnými domy a areálem pro odstavení lodí. V souladu se stávajícím využitím, kdy je pozemek využit pro volné odstavení lodí zde byla vymezena plocha zahrady (ZS):



Návrh pro společné jednání



Návrh pro veřejné projednání

Sídlo Třebenice sestává z více rozmanité obytné zástavby, jak bytových domů, tak tradičních venkovských rodinných domů, tak novodobých rodinných domů. ÚP tento stav respektuje, vymezení jednotlivých typů ploch bydlení odpovídá stávajícímu charakteru území. Jako zásadní pro zachování kvalitního obytného prostředí v sídle je tak stanoveno kultivovat veřejná prostranství ve středu sídla, včetně menšího sportoviště.

V sídle Třebenice jsou vymezeny zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení prakticky pouze v prolukách či pozemcích, kde byla zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy. Tyto menší zastavitelné plochy nemohou urbanistickou strukturu sídla jakkoliv výrazně pozměnit. Vzhledem k jejich poloze na okraji sídla jsou zařazeny do ploch pro individuální rodinné domy.

Stabilizace urbanistického a prostorového řešení rekreačních osad souvisí se stanovenou základní koncepcí rozvoje území městyse. Tyto osady jsou respektovány, avšak intenzifikace zástavby či jejich plošné rozšiřování není z důvodu střetů s ochranou přírodních hodnot žádoucí. Osady větších rekreačních objektů s vlastními zahradami jsou tak zařazeny do ploch rekreace individuální (RI). Chaty rozptýlené v lesích, bez vlastních zahrad, jsou řešeny v kapitole „*Rozptýlené chaty na lesních pozemcích*“.

B.9.3.1.4. Masečín – Hvozdy

Zástavba v rekreační enklávě Hvozdy vznikala převážně v období největšího stavebního rozmachu ve Štěchovicích ve 30. letech 20. století a měla rekreační charakter. Byla založená jako rekreační enkláva letních bytů v lese na Žižkově vrchu a vrchu Chlumka, mezi Hvozdnicí a Masečínem. V průběhu času byla řada objektů zkolaudována na trvalé bydlení. Vzhledem k tomu, že se okolní zeleň mezitím změnila na vzrostlý les, byly v katastru nemovitostí pozemky okolo rekreačních a obytných budov zařazeny do druhu pozemku „lesní pozemek“. Jako lesy byly vymezeny i v platném ÚPSÚ Štěchovice, užívány však jsou dlouhodobě reálně nikoli jako lesy, ale k rekreaci nebo jako zahrady rodinných domů. Většina pozemků je pak standardně oplocená. Problematický je i charakter přístupových komunikací k rodinným domům, což jsou v podstatě účelové lesní cesty s minimálními šířkovými parametry, většinou s nepevným povrchem a obtížně sjízdné mimo letní sezónu. Komunikace navíc nejsou ve veřejném vlastnictví, ale patří různým soukromým vlastníkům.

Existuje zde tak problematický stav území spočívající v rozptýlené zástavbě rekreačních objektů v lese, ojediněle i objektů pro trvalé bydlení či občanské vybavení (Centrum sociálních služeb Hvozdy, o.p.s.), které stojí na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako lesní pozemky. Není žádoucí, aby se využití této historicky založené rekreační enklávy dále intenzifikovalo. A to především kvůli zásadním nedostatkům v systému zásobování vodou, čištění odpadních vod a naprosto kapacitně i technicky nevyhovujícímu systému dopravní obsluhy. Zvětšování stávajících objektů, popř. konverze rekreačních objektů na stavby pro trvalé bydlení, tak není umožněno. Stavby jsou tak stabilizovány na pozemcích přímo pod stavbami, evidovaných typicky s druhem pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“. A to buď jako plochy rekreace (RX.1), jde-li o stavby s číslem evidenčním, plochy pro bydlení (BX.1), jde-li o stavby pro trvalé bydlení, popř. plochy občanského vybavení (OX), jde-li o stavby v areálu Centra sociálních služeb Hvozdy, o.p.s.

Co se týče pozemků zahrad těchto objektů, zde je již zcela nereálné, aby v plné míře plnily funkce lesa, byť jsou tak mnohé z nich v katastru nemovitostí evidovány. Tyto zahrady jsou tak nově v návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání zařazené do ploch zahrad (ZX) se specifickou regulací, která neumožňuje další rozvoj zástavby a zachovává zahrady jako maximálně nezastavěné, s dominancí vegetace. Zahrady jsou vymezené buď jako plochy zahrad

stabilizované, pokud jsou tyto pozemky z PUPFL již vyjmuty, nebo jako plochy návrhové, jde-li stále o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako lesní. Toto řešení umožňuje vyjmutí pozemků zahrad z PUPFL, v souladu s jejich stávajícím využitím, protože předpokladem pro vyjmutí z PUPFL je vymezení předpokládaných záborů lesa v územním plánu.

Plochy zahrad nejsou vymezeny pouze dle hranic pozemků. U větších pozemků je zohledněna poloha stavby vůči poloze přístupové komunikace. Část pozemku zařazená do ploch zahrad je vymezená tak, aby umožnila racionální využití pozemku mezi stavbou a přístupovou komunikací právě pro zahradu, avšak zbytek pozemku je ponechán v ploše lesní či přírodní. Tím je zajištěno řešení v maximální míře chránící přírodní hodnotu lesních pozemků, ovšem zohledňující aktuální stav jejich využití. A to v měřítku adekvátním územnímu plánu, tedy 1:5 000, kdy je nereálné u každého pozemku např. geometricky zaměřovat oplocení či ověřovat právní titul k jeho výstavbě. Správní orgány rozhodující v procesech změny využití pozemků a vyjmutí lesních pozemků z PUPFL mohou následně individuálně posoudit a prověřit přiměřenost a oprávněnost jednotlivých žádostí.

Pro plochy staveb i zahrad byla stanovena specifická regulace, která zamezuje jejich změnám vedoucím k intenzifikaci jejich využití. U ploch staveb (RX.1, BX.1, OX) je tak možné stavby pouze udržovat či nahrazovat stavbami obdobné hmoty, při současném respektování minimalistického plošného vymezení těchto ploch. U ploch zahrad (ZX) je zamezeno rozšiřování staveb a výrazně omezeno umísťování nových doplňkových staveb. Za účelem ochrany prostředí území a za účelem naplnění aktuálních požadavků na energetický provoz staveb jsou stanoveny kompromisní regulativy přípustného využití v tomto znění:

- 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

Tato regulace napomůže ohleduplnějšímu využívání stávajících staveb v sídle Hvozdy vůči okolnímu prostředí ve vztahu k nakládání s odpadními vodami, popř. ve vztahu k vytápění objektů.

V rámci projednání tohoto řešení s dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny a státní správy lesů bylo zároveň vyhodnoceno, že fragmentované části lesa mezi zahradami rekreačních a obytných staveb je již neefektivní chránit pro lesní hospodaření. Nicméně zároveň je žádoucí i nadále chránit jejich primárně přírodní funkci. Tyto fragmenty tak byly zařazeny do ploch přírodních (NU), které umožňují i nadále přítomnost lesních pozemků, ale zároveň umožňují i jejich vynětí z PUPFL a rozmanitější způsob správy pozemků, byť stále preferující ekologické funkce pozemku.

B.9.3.1.5. Povodí Kocáby

Stejně jako na celém území městyse jsou rekreační enklávy u řeky Kocáby stabilizovány, aby jejich rozvoj neohrožoval přírodní hodnoty území městyse a jeho rekreační potenciál. Přímo u řeky se nachází především větší rekreační objekty s vlastními zahradami, ty jsou tak zařazeny do ploch rekreace individuální (RI). Chaty rozptýlené v lesích, bez vlastních zahrad, jsou řešeny v kapitole „Rozptýlené chaty na lesních pozemcích“.

B.9.3.1.6. Rozptýlené chaty na lesních pozemcích

Nejpřísnější režim stabilizace je stanoven pro chaty, které jsou umístěny na lesních pozemcích, bez vlastních zahrad. Režim na dožití umožňuje užívání a údržbu. Tento nejpřísnější režim je stanoven na tyto chaty z toho důvodu, že u nich dochází k nejsilnějším střetům mezi soukromými zájmy k užívání staveb a veřejnými zájmy na ochranu lesních porostů. Režim na dožití by měl v dlouhodobém horizontu směřovat k postupné redukci těchto chat.

B.9.3.2. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ, V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCHÁCH

B.9.3.2.1. Bydlení

Důvody pro vymezení jednotlivých typů ploch bydlení jsou podrobně popsány v odůvodnění stanovené urbanistické koncepce jednotlivých sídel výše, v kapitole *B.9.3.1. ZDŮVODNĚNÍ ZÁSAD URBANISTICKÉ KONCEPCE JEDNOTLIVÝCH SÍDEL*.

B.9.3.2.2. Rekreace

Důvody pro vymezení jednotlivých typů ploch rekreace jsou podrobně popsány v odůvodnění stanovené urbanistické koncepce jednotlivých sídel výše, v kapitole *B.9.3.1. ZDŮVODNĚNÍ ZÁSAD URBANISTICKÉ KONCEPCE JEDNOTLIVÝCH SÍDEL*.

B.9.3.2.3. Občanské vybavení

Stabilizace areálů veřejného občanského vybavení vyplývá z požadavků na zajištění optimální dostupnosti těchto zařízení z obytných sídel. Jejich dostupnost je důležitou podmínkou pro zajištění kvalitních podmínek pro bydlení, zároveň přispívá k omezení dojíždění, přičemž především dojíždění motorovou dopravou představuje významný příspěvek sídel k produkci emisí. Výše v kapitole *B.9.2. ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTYSE* je podrobně popsáno, proč jsou obslužné funkce koncentrovány hlavně ve středu sídla Štěchovice – s tím souvisí stabilizace tamního areálu ZŠ a MŠ. Ve Štěchovicích na Peškově jsou stabilizovány také sportovní areály a vymezena plocha pro rozvoj občanského vybavení – veřejného a komerčního. Plocha je vymezena na pozemku městyse a jedná se o strategickou rezervu využitelnou v případě, že bude nutné navýšit kapacitu ZŠ či MŠ, popř. bude vyhodnoceno za vhodné přesunout areál ze záplavové oblasti, popř. bude identifikovaná jiná potřeba pro doplnění obslužných funkcí sídla.

Areály lokálního významu jsou stabilizovány v Masečíně a Třebenicích, ve kterých se – v souladu se stanovenou koncepcí rozvoje území městyse – nepředpokládá koncentrace občanského vybavení s širším spádovým obvodem.

V plochách smíšených obytných primárně, ale i v plochách bydlení je pak připuštěno umísťování méně významných zařízení občanského vybavení (především ubytovací a stravovací služby), popř. umísťování obchodů a služeb za podmínky, že neohrozí obytné podmínky v dané ploše. Tato regulace zajišťuje dostatečnou flexibilitu využití území, rozvoj podnikatelských činností s možnými pozitivními dopady na zlepšení dostupnosti občanského vybavení i v okrajových částech sídel.

B.9.3.2.4. Veřejná prostranství

Systém veřejných prostranství zahrnující pozemní komunikace je zásadní pro zajištění prostupnosti sídly a pro zajištění dopravní obsluhy pozemků. Veřejná prostranství charakteru náměstí, návší či plácků jsou zase důležitá pro zajištění prostoru s účelem spontánního setkávání obyvatel, posilování jejich sociální soudržnosti. ÚP do ploch veřejných prostranství řadí místní komunikace v sídlech a převážně zpevněná veřejná prostranství v sídlech.

B.9.3.2.5. Plochy zeleně

Plochy zeleně byly členěny především z toho důvodu, aby jejich regulace přesněji odpovídala charakteru pozemků. Zeleň parková a parkově upravená je tak vymezena tam, kde jde o veřejná prostranství s převážně nezpevněným povrchem. Tato veřejná prostranství jsou důležitá jako prostory pro spontánní setkávání obyvatel, posilování jejich sociální soudržnosti. U ostatních typů zeleně je v regulaci zohledněno, jak intenzivně je vhodné připustit jejich zástavbu, zpravidla doplňkovými stavbami.

B.9.3.2.6. Plochy smíšené obytné

Tento typ ploch je zpravidla vymezován v centrálních částech větších sídel, aby umožnil větší mix funkcí a intenzivnější rozvoj funkcí obslužných vedle funkce obytné. Tím se podporuje význam centra sídla pro jeho obyvatele, posiluje ekonomická funkce sídla a zlepšují podmínky dostupnosti obchodů a služeb pro obyvatele. Nejinak tomu je u ÚP Štěchovice, kde jsou tyto plochy vymezeny v centru sídla Štěchovice.

B.9.3.2.7. Doprava

Plochami dopravy se stabilizuje infrastruktura zásadní pro zajištění dopravního napojení městyse na okolní obce, i pro napojení jeho jednotlivých sídel mezi sebou. V ÚP jsou vymezeny dva režimy ploch dopravy silniční, zatímco plochy DS.1 jsou standardně využity pro silnice, plochy DS.2 jsou využity pro cesty v krajině (místní komunikace, účelové polní či lesní cesty). K tomu bylo přistoupeno z toho důvodu, aby bylo možné v regulaci ploch DS.2 ochránit volnou krajinu před umísťováním nevhodných doplňkových staveb, které jsou obvykle v plochách dopravy či plochách veřejných prostranství připuštěny.

B.9.3.2.8. Výroba a skladování

Vzhledem k primárně obytné funkci městysu jsou plochy výroby vymezeny pouze jako stabilizované, přičemž dělení do jednotlivých typů vyplývá z odlišného charakteru jednotlivých výrobních areálů na území městysu.

B.9.3.3. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, TRANSFORMAČNÍCH PLOCH A KORIDORŮ**B.9.3.3.1. Zdůvodnění zastavitelných ploch bydlení**

Z.01b Plochy bydlení [0,0161 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha vymezena v proluce mezi domy, tvoří celek s transformační plochou T.01a. Zastavitelná plocha je vymezena z formálních důvodů, neboť se nachází mimo zastavěné území.

Z.86 Plochy bydlení [1,7038 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Vyplňuje proluku mezi existující rodinnou zástavbou, záměr je v redukovaném rozsahu převzat z dosud platného územního plánu. Po společném jednání zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy.

Z.87 Plochy bydlení [0,6667 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Je vydáno územní rozhodnutí na umístění inženýrských sítí a dělení pozemků a stavební povolení na stavbu veřejného osvětlení. Vyplňuje proluku mezi existující rodinnou zástavbou, z větší části již realizovaný záměr je převzat z dosud platného územního plánu. Po společném jednání plocha redukována o již zastavěnou část, která je nově zařazená do zastavěného území a je vymezená jako stabilizovaná plocha. Na zbylé části plochy zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy.

Z.88 Plochy bydlení [1,5224 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Doplňuje existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu. Po společném jednání zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy.

Z.90 Plochy bydlení [0,3793 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha vymezena na západním okraji sídla Masečín. Po společném jednání byla plocha zásadně redukována jen na dva pozemky, u jednoho byla zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy, druhý byl vyhodnocen jako urbanistická proluka.

Z.96 Plochy bydlení [3,5904 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha vymezena v lokalitě dlouhodobě připravovaného developerského záměru. Po společném jednání byla zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy v kombinaci s dříve provedenými majetkovými transakcemi vlastníka dotčených pozemků s městysem. Provedena redukce v souvislosti s přeložením nadregionálního biokoridoru a ochranou terénní hrany nad Vltavou před zástavbou.

Z.97 Plochy bydlení [0,2962 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Vyplňuje proluku mezi existující rodinnou zástavbou, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.

Z.100 Plochy bydlení [0,3025 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu. Po společném jednání byla plocha zásadně redukována, neboť navrhované dopravní napojení zajišťující průjezdnou komunikaci přímo k ulici Na Buku bylo znemožněno novou stavbou, vystavěnou přímo v ose navržené komunikace do původně vymezené plochy Z100-BI. Jednopruhové slepé napojení takto

velké zastavitelné plochy stávající uličkou širokou jen 4,0 m bylo vyhodnoceno jako nedostatečné pro dopravní napojení lokality v původně navrženém rozsahu, ponechána tak byla pouze část plochy v zastavěném území, navazující na již oboustranně obestavěnou komunikaci.

Z.101 Plochy bydlení [0,3251 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující historickou rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.

Z.102a Plochy bydlení [0,8315 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu. Po společném jednání byla plocha rozdělena na základě provedené aktualizace zastavěného území a z toho vyplývajícího prostorového rozdělení původně vymezené plochy Z102-BI na dílčí části a, b, c.

Z.102b Plochy bydlení [0,1914 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu. Po společném jednání byla plocha rozdělena na základě provedené aktualizace zastavěného území a z toho vyplývajícího prostorového rozdělení původně vymezené plochy Z102-BI na dílčí části a, b, c.

Z.102c Plochy bydlení [0,3752 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu. Po společném jednání byla plocha rozdělena na základě provedené aktualizace zastavěného území a z toho vyplývajícího prostorového rozdělení původně vymezené plochy Z102-BI na dílčí části a, b, c.

Z.103 Plochy bydlení [0,7152 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Je vydáno územní rozhodnutí na umístění inženýrských sítí a umístění stavby místní komunikace. Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.

Z.104 Plochy bydlení [0,3636 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující rodinnou zástavbu, z části již realizovaný záměr je převzat z dosud platného územního plánu, kde je ovšem plocha zakreslena celá jako již realizovaná.

Z.105a Plochy bydlení [1,8528 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu, kde je ovšem plocha zakreslena celá jako již realizovaná. V současnosti dochází k postupnému naplňování záměru. Po společném jednání byla plocha rozdělena na základě provedené aktualizace zastavěného území a z toho vyplývajícího prostorového rozdělení původně vymezené plochy Z105-BI na dílčí části a, b, c, d.

Z.105b Plochy bydlení [0,2621 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu, kde je ovšem plocha zakreslena celá jako již realizovaná. V současnosti dochází k postupnému naplňování záměru. Po společném jednání byla plocha rozdělena na základě provedené aktualizace zastavěného území a z toho vyplývajícího prostorového rozdělení původně vymezené plochy Z105-BI na dílčí části a, b, c, d.

Z.105c Plochy bydlení [0,3415 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu, kde je ovšem plocha zakreslena celá jako již realizovaná. V současnosti dochází k postupnému naplňování záměru. Po společném jednání byla plocha rozdělena na základě provedené aktualizace zastavěného

území a z toho vyplývajícího prostorového rozdělení původně vymezené plochy Z105-BI na dílčí části a, b, c, d.

Z.105d Plochy bydlení [0,2893 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu, kde je ovšem plocha zakreslena celá jako již realizovaná. V současnosti dochází k postupnému naplňování záměru. Po společném jednání byla plocha rozdělena na základě provedené aktualizace zastavěného území a z toho vyplývajícího prostorového rozdělení původně vymezené plochy Z105-BI na dílčí části a, b, c, d.

Z.116 Plochy bydlení [0,1161 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.

Z.121 Plochy bydlení: [0,2774 ha] Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Navazuje na existující rodinnou zástavbu uvnitř zastavěného území, záměr je převzat z dosud platného územního plánu (změna č. 3).

Z.125 Plochy bydlení [0,5633 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha navazuje na zastavěné území, byla doplněna po společném jednání na základě nově vydaného územního rozhodnutí.

Z.149 Plochy bydlení [0,5912 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Masečín a k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha vyplňuje urbanistickou proluku podél silnice III/1023. Po společném jednání byla nově vymezena z důvodu změny trasování nadregionálního biokoridoru, který byl původně veden právě přes dotčené pozemky. Na pozemcích byl zároveň zjištěn již pokročilý stav výstavby.

Z.157 Plochy bydlení [0,0404 ha]: Bydlení individuální (BI), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu. Po společném jednání došlo pouze k formálnímu přesunu plochy původně vymezené jako plocha přestavby P14-BI do zastavitelných ploch, neboť se plocha nachází mimo zastavěné území.

B.9.3.3.2. Zdůvodnění zastavitelných ploch rekreace

Z.62b Plochy rekreace [0,0042 ha]: Rekreace jiná 1 (RX.1), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

Z.73b Plochy rekreace [0,0081 ha]: Rekreace jiná 1 (RX.1), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Převedení pozemku s rekreační stavbou do jeho skutečného využití.

Z.134 Plochy rekreace [0,0048 ha]: Rekreace individuální (RI), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Pouze technické vymezení části lesního pozemku využívaného pro rekreaci, ovšem vedeného v katastru nemovitostí jako lesní pozemek. Plocha je vymezená proto, aby bylo možné tento malý pozemek, který je reálně využívaný pro rekreaci, vyjmout z PUPFL.

B.9.3.3.3. Zdůvodnění zastavitelných ploch občanského vybavení

Z.99 Plochy občanského vybavení [0,9394 ha]: Občanské vybavení komerční (OK), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Jediná nová zastavitelná plocha pro komerční plochy občanského vybavení navazující na areál fotbalového hřiště a plochy lehkého průmyslu. Plocha je vymezena na pozemku městyse a jedná se o strategickou rezervu využitelnou v případě, že bude nutné navýšit kapacitu ZŠ či MŠ, popř. bude vyhodnoceno za vhodné přesunout areál ze záplavové oblasti, popř. bude identifikovaná jiná potřeba pro doplnění obslužných funkcí sídla.

B.9.3.3.4. Zdůvodnění zastavitelných ploch veřejných prostranství

Z.113 **Plochy veřejných prostranství** [1,0936 ha]: Veřejná prostranství všeobecná (PU), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha vymezená pro možné úpravy šířkového uspořádání místní komunikace z Masečína do Hvozdů, které by měly zajistit šířkově a kapacitně vyhovující dopravní spojení Masečína a Hvozdů pro automobilovou dopravu. Důvodem vymezení plochy je umožnění rozšíření komunikace na plnohodnotnou obousměrnou komunikaci. Šířka navrhovaného koridoru je 10 m. Navrhovaná úprava začíná na hranici zastavěného území na severu Masečína a končí cca na úrovni pozemku 382/3 ve Hvozdech. Po společném jednání byla plocha přearažena z ploch dopravní infrastruktury na plochy veřejných prostranství, v souladu s nově nastavenou metodou, která řadí místní komunikace do ploch veřejných prostranství a do ploch dopravní infrastruktury řadí pouze silnice.

B.9.3.3.4. Zdůvodnění zastavitelných ploch zeleně

Z.01 **Plochy zeleně** [0,0353 ha]: Zeleň jiná (ZX), 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** [0,1440 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.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.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.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.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.56	Plochy zeleně [0,1186 ha]: Zeleň jiná (ZX), k.ú. Masečín
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.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.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.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** [0,5675 ha]: Zeleň jiná (**ZX**), k.ú. Masečín
- Z.81** **Plochy zeleně** [0,2374 ha]: Zeleň jiná (**ZX**), k.ú. Masečín
- Z.83** **Plochy zeleně** [0,1763 ha]: Zeleň jiná (**ZX**), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení ploch Z.01 až Z.83 do zastavitelných ploch:

Všechny tyto zastavitelné plochy byly v návrhu ÚP Štěchovice pro společné jednání vymezeny jako plochy rekreace (RX) či bydlení (BX), a to v rozsahu pozemků chat a rodinných domů v rekreační enklávě Hvozdy využívaných jako zahrady, avšak přitom byly evidovány v katastru nemovitostí jako lesní pozemky. Podrobně je nově upravené řešení popsáno výše, v kap. B.9.3.1.4. *Masečín – Hvozdy*. ↑

- Z.106** **Plochy zeleně** [1,0621 ha]: Zeleň zahradní a sadová (**ZZ**), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha byla v rámci úprav po společném jednání přeřazena ze zastavitelné plochy pro bydlení. Podrobně je tato úprava popsána výše, v kap. B.9.3.1.3. *Třeбенice*. ↑

- 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** [0,0366 ha]: Zeleň jiná (**ZX**), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení ploch Z.126 až Z.132 do zastavitelných ploch:

Všechny tyto zastavitelné plochy byly v návrhu ÚP Štěchovice pro společné jednání vymezeny jako plochy rekreace (RX) či bydlení (BX), a to v rozsahu pozemků chat a rodinných domů v rekreační enklávě Hvozdy využívaných jako zahrady, avšak přitom byly evidovány v katastru nemovitostí jako lesní pozemky. Podrobně je nově upravené řešení popsáno výše, v kap. B.9.3.1.4. *Masečín – Hvozdy*. ↑

- Z.133** **Plochy zeleně** [0,3279 ha]: Zeleň jiná (**ZX**), 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

Zdůvodnění zařazení ploch Z.133 až Z.147 do zastavitelných ploch:

Všechny tyto drobné plochy byly v rámci úprav návrhu ÚP Štěchovice po společném jednání identifikovány jako pozemky zahrad u rekreačních či obytných objektů, které jsou přitom evidovány v katastru nemovitostí jako lesní pozemky. Za účelem narovnání stavu a regulace území byla provedena technická úprava těchto drobných částí pozemků, která umožňuje legalizaci jejich stávajícího využití jako zahrady a zároveň tak umožňují vyjmutí z PUPFL, a to v souladu s metodou primárně stanovenou pro řešení sídla Hvozdy – viz výše, v kap. B.9.3.1.4. *Masečín – Hvozdy*. ↑

Z.148 **Plochy zeleně** [0,1408 ha]: Zeleň jiná (**ZX**), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Jde o pozemek evidovaný v katastru jako lesní, ovšem je ze všech stran obklopený pozemky staveb pro individuální rekreaci (RI). Pozemek byl v návrhu ÚP pro společné jednání stabilizován jako plocha lesní. K tomu byla jeho majitelem uplatněna připomínka požadující zařazení pozemku do plochy zahrad. Tato připomínka byla vyhodnocena částečně kladně, z hlediska kontextu řešené lokality je využití předmětného pozemku pro rekreaci na zahradě zcela adekvátní, umístění další chaty ovšem bylo vyhodnoceno vzhledem k terénním podmínkám i obecnému východisku ÚP omezujícím rozvoj rekreačních osad jako nevhodné. Funkce lesa je na tomto pozemku naopak (s ohledem na malou výměru a umístění uprostřed chatové osady) neudržitelná.

Z.158 **Plochy zeleně** [0,1809 ha]: Plochy zeleně ochranná a izolační (**ZO**), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha izolační zeleně mezi komunikací a zastavitelnou plochou pro bydlení. V návrhu ÚP Štěchovice pro společné jednání byla tato plocha vymezena jako plocha změny v krajině, je provedena pouze metodická úprava, kdy je tato plocha přeřazena do zastavitelných ploch, tak jak je dle klasifikace typů ploch s rozdílným způsobem využití dle právních předpisů předpokládáno.

B.9.3.3.5. Zdůvodnění zastavitelných dopravní infrastruktury

Z.109 **Plochy dopravní infrastruktury** [0,0429 ha]: Doprava silniční 1 (**DS.1**), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha vymezená pro rozšíření parkoviště v centru Štěchovic. Oproti návrhu ÚP pro společné jednání byla plocha posunuta na pozemek ve vlastnictví městyse, a to na základě kladného vyhodnocení připomínky soukromého majitele pozemku, na kterém byla plocha pro rozšíření parkoviště vymezena původně, který nesouhlasil s umístěním veřejného parkoviště na svém pozemku.

Z.110 **Plochy dopravní infrastruktury** [1,7637 ha]: Doprava silniční 1 (**DS.1**), k.ú. Masečín a k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha vymezená pro možné úpravy šířkového uspořádání silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečína, která zajistí šířkově a kapacitně vyhovující dopravní spojení Masečína na Štěchovice pro automobilovou dopravu. Šířka navrhované zastavitelné plochy je 10 m. Cílem je rozšíření stávající silnice na obousměrnou komunikaci využívanou hromadnou dopravou.

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

Zdůvodnění zařazení ploch Z.150, Z.151 a Z.152 do zastavitelných ploch:

Plochy jsou vymezeny za účelem doplnění cestní sítě ve volné krajině severně od Masečína. Navržené cesty umožní vzájemně propojit radiální cesty směřující ze zástavby Masečína na sever a vytvořit tak kontinuální severní okruh cest kolem sídla Masečín, který bude sloužit pro zajištění rekreační prostupnosti zemědělské krajiny a zároveň zlepšit obsluhu zemědělských pozemků. Soustava cest bude

mít také protierozní účinek, neboť umožní zachycení případného povrchového odtoku srážkové vody po svažitých polích severně od Masečína tak, aby voda nemohla dotéci až do zástavby sídla.

Z.153 Plochy dopravní infrastruktury [0,1184 ha]: Doprava silniční 2 (**DS.2**), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha je vymezena za účelem doplnění cestní sítě ve volné krajině. Navržená cesta tvoří propojení mezi silnicí III/1023 a polní cestou vedoucí od Štěchovic do Hvozdu podél terénní hrany. Cesta je trasována podél navrženého biokoridoru a díky tomu, že bude lemovaná stromořadím, umožní zachycení případného povrchového odtoku srážkové vody po svažitých polích tak, aby voda nemohla dotéci až do zástavby. Cesta bude zároveň sloužit pro zajištění rekreační prostupnosti zemědělské krajiny a pro zlepšení obsluhy zemědělských pozemků.

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

Zdůvodnění zařazení ploch Z.154 a Z.155 do zastavitelných ploch:

Plochy jsou vymezeny za účelem doplnění cestní sítě ve volné krajině jižně od Masečína. Navržené cesty umožňují vzájemně propojit radiální cesty směřující ze zástavby Masečína na jih a vytvořit tak kontinuální jižní okruh cest kolem sídla Masečín, který bude sloužit pro zajištění rekreační prostupnosti zemědělské krajiny a zároveň zlepšit obsluhu zemědělských pozemků.

Z.156 Plochy dopravní infrastruktury [0,1437 ha]: Doprava silniční 2 (**DS.2**), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha je vymezena za účelem doplnění cestní sítě v krajině. Navržená cesta představuje radiální propojení zástavby sídla Masečín s lesy okolo údolí Kocáby směrem na jih. Cesta bude sloužit pro zajištění prostupnosti zemědělské krajiny, obsluhu zemědělských pozemků a každodenní rekreaci.

B.9.3.3.6. Zdůvodnění zastavitelných technické infrastruktury

Z.124 Plochy technické infrastruktury [0,0322 ha]: Technická infrastruktura všeobecná (**TU**)

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha je vymezena za účelem rozšíření ČOV Třebenice, resp. srovnání stavu v území se stanovenou regulací, neboť se předmětná část areálu ČOV nachází na lesním pozemku.

B.9.3.3.7. Zdůvodnění transformačních ploch bydlení

T.01a Plochy bydlení [0,1818 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do transformačních ploch:

Transformace ploch rekreace na rodinné bydlení mezi existujícími obytnými plochami. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán.

T.06 Plochy bydlení [0,3296 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do transformačních ploch:

Transformace ploch rekreace, které doplňují obytné plochy, na rodinné bydlení. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán. Po společném jednání bylo toto řešení u předmětné plochy převzato, navzdory stabilizaci jiných rekreačních enkláv v Masečíně, a to z důvodu centrální polohy této plochy v sídle Masečín, neboť plocha je obklopená pozemky staveb pro trvalé bydlení, a dále z důvodu charakteru a velikosti pozemků a staveb v ploše, které odpovídají pozemkům staveb pro trvalé bydlení. Konverze na trvalé bydlení v tomto případě nepředstavuje žádné zásadní riziko ani hrozbu nadměrné zátěže území.

T.11 Plochy bydlení [0,2588 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění zařazení do transformačních ploch:

Transformace ploch rekreace, navazujících na historickou část obce, na rodinné bydlení, v souladu s dosud platným územním plánem.

- T.12** **Plochy bydlení:** [0,3774 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
Zdůvodnění zařazení do transformačních ploch:
 Transformace ploch rekreace, navazujících na obytnou část obce, na rodinné bydlení, v souladu s dosud platným územním plánem.
- T.13** **Plochy bydlení** [0,1347 ha]: Bydlení individuální (**BI**), k.ú. Štěchovice u Prahy
Zdůvodnění zařazení do transformačních ploch:
 Navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu.
- B.9.3.3.8. Zdůvodnění transformačních ploch občanského vybavení**
- T.15** **Plochy občanského vybavení** [0,2987 ha]: Občanské vybavení sport (**OS**), k.ú. Štěchovice u Prahy
Zdůvodnění zařazení do transformačních ploch:
 Plocha je vymezena pro možné rozšíření areálu ZŠ a MŠ ve Štěchovicích o sportoviště. V návrhu ÚP pro společné jednání byla vymezena jako plocha občanského vybavení veřejného umožňující umístění nadzemních staveb. Plocha se nicméně nachází v aktivní zóně záplavového území, ve které je vyloučeno umísťovat nadzemní stavby (s výjimkou staveb pro vodní hospodářství). Funkce plochy tak byla změněna na plochu pro sport se specifickou regulací zamezující umístění nadzemních staveb.
- B.9.3.4. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ KORIDORŮ**
- Koridory změn jsou vymezovány v situaci, kdy na úrovni řešení územního plánu není známo nebo není dostatečně územně prověřeno přesné vedení liniových staveb či opatření, pro něž jsou vymezovány, anebo kdy nejsou známy jejich přesné plošné nároky a kdy lze oprávněně očekávat, že v navazujících řízeních může dojít k úpravám trasy a plošných nároků na vedení liniových staveb či opatření. Koridor ve smyslu § 12 písm. e) stavebního zákona ponechává vůli pro zpřesnění předmětného liniového záměru, pro nějž je v ÚP vymezen.
- CNZ.DV-01** **Koridory pro dopravní infrastrukturu** [114,2410 ha]: Koridor dopravy vodní (**DV**), k.ú. Masečín a k.ú. Štěchovice u Prahy
Zdůvodnění vymezení koridoru:
 Koridor je zpřesněním koridoru „VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících“ vymezeného v platných ZÚR Středočeského kraje a je vymezen 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 pro stávající vodní cestu na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících. Koridor je zpřesněný podle geomorfologických podmínek a podle toho, kde terénní podmínky umožňují úpravu koryta a břehů řeky. Koridor je vymezen mimo všechny nadzemní stavby, s výjimkou několika rekreačních chat na břehu Vltavy a mimo vodohospodářské stavby přehradních nádrží Slapy a Štěchovice.
 V 2. polovině roku 2023, na začátku roku 2024 a na začátku února 2025 byly zasílány opakované žádosti na Ředitelství vodních cest ČR a na Ministerstvo dopravy ČR o poskytnutí generelu splavnění Vltavy v předmětném úseku řeky, podle něhož by bylo možné zpřesnit vymezení koridoru VD2 ze ZÚR Středočeského kraje, avšak neúspěšně a dokumentace generelu nebyla nikdy poskytnuta.
- CNU.PE-10** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [2,7452 ha]: Koridor protierozních opatření (**PE**), k.ú. Masečín
- CNU.PE-11** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [3,3539 ha]: Koridor protierozních opatření (**PE**), k.ú. Masečín
- CNU.PE-12** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [0,8687 ha]: Koridor protierozních opatření (**PE**), k.ú. Masečín
- CNU.PE-13** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [0,7044 ha]: Koridor protierozních opatření (**PE**), k.ú. Masečín

- CNU.PE-14** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [0,9955 ha]: Koridor protierozních opatření (PE), k.ú. Masečín a k.ú. Štěchovice u Prahy
- CNU.PE-15** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [0,6773 ha]: Koridor protierozních opatření (PE), k.ú. Masečín
- CNU.PE-16** **Koridory pro opatření nestavební povahy** [0,4655 ha]: Koridor protierozních opatření (PE), k.ú. Masečín

Zdůvodnění vymezení koridorů CNU.PE-10 – CNU.PE-16:

I přes stabilizaci stávajících krajinných prvků přispívajících k ochraně půdy proti erozi, a i přes návrh zahuštění cestní sítě ve volné krajině, které rovněž zvyšuje odolnost půdy proti erozi, je v některých erozně výrazně ohrožených segmentech krajiny obce nutné přistoupit i k cíleným protierozním opatřením. Mezi ně patří typicky zatravnění erozně ohrožené orné půdy, anebo ochrana erozně ohrožené orné půdy technickými protierozními opatřeními (TPEO). Jejich výhodou je menší plošná náročnost a zachování větší plochy orné půdy pro její primární hospodářské využití v porovnání s plošným zatravněním, které znamená úplný převod původně orné půdy na trvalé travní porosty, a tedy ztrátu produkční funkce orné půdy.

Zatravnění orné půdy se s ohledem na výše uvedené používá zejména u svažitých a velmi svažitých ploch orné půdy, jejichž orba je pro půdy erozně ohrožující v celé orané ploše. U méně svažitých erozně ohrožených bloků orné půdy, zvláště pak tam, kde se jedná o ornou půdu vyšší bonity, se aplikují častěji liniová technická protierozní opatření, která chrání půdu před vodní erozí a zároveň umožňují převažující plochu orné půdy zachovat pro její původní intenzivní zemědělské využití.

Potřeba protierozních opatření na území městyse Štěchovice byla identifikována na základě rozboru průměrných ročních ztrát půdy vypočtených Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy (<https://mapy.vumop.cz>) a navržených opatření na zemědělské půdě v rámci projektu *Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice* (VÚV TGM, v.v.i., 2015, vodavkrajine.cz). Potřebu řešení protierozních opatření na svažitých pozemcích orné půdy mezi vrchem Chlumka a Masečínem navrhuje také *Územní studie krajiny SO ORP Černošice* (ČZU v Praze, 2019). Podle těchto podkladů bylo nakonec rozhodnuto o aplikaci buď plošného zatravnění anebo návrhu liniových technických protierozních opatření.

U větších bloků kvalitní orné půdy je v případě ÚP Štěchovice upřednostňováno řešení ochrany zemědělské půdy před vodní erozí za pomoci biotechnických protierozních opatření před zatravněním ohrožených půd, protože plošná protierozní opatření jako je zatravnění vylučují další orbu, a tedy intenzivní zemědělské hospodaření. Za tím účelem jsou v ÚP Štěchovice, na méně sklonitých a zároveň úrodnějších polích severně od sídla Masečín vymezeny koridory protierozních opatření. Na území městyse Štěchovice je obecně velmi nízký podíl orné půdy, i proto je žádoucí její plochu v maximální možné míře zachovat a protierozní ochranu řešit úspornějším z možných způsobů.

- CNZ.PP-20** **Koridory pro technickou infrastrukturu** [2,4020 ha]: Koridor protipovodňových opatření (PP), k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění vymezení koridoru:

Koridor je zpřesněním „plochy pro umístění staveb protipovodňové ochrany, opatření pro zmírnění dopadů sucha a staveb k regulaci odtokových poměrů PP06 – Štěchovice“, vymezené v platných ZÚR Středočeského kraje a je vymezený za účelem přímé ochrany území Peškova před povodněmi. K záměru doposud neexistuje konkrétní studie či projektová dokumentace, zpřesnění plochy je proto provedené odborně při zohlednění terénu a stávajících staveb v dotčeném území.

- CNZ.TE-21** **Koridory pro technickou infrastrukturu** [2,5675 ha]: Koridor energetiky, k.ú. Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění vymezení koridoru:

Koridor kompletně převzatý ze ZÚR Středočeského kraje, kde je vymezený jako koridor E32 – zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice z důvodu zvýšení spolehlivosti a kvality dodávky elektrické energie v zájmové oblasti a umožnění připojení nových žadatelů o elektrickou energii.

B.9.4. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

B.9.4.1. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

B.9.4.1.1. Doprava v řešeném území

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

B.9.4.1.2. Komunikační síť

1. Stavební úpravy silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečína Z.110

Plocha vymezená pro možné úpravy šířkového uspořádání silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečína, která zajistí šířkově a kapacitně vyhovující dopravní spojení Masečína na Štěchovice pro automobilovou dopravu. Šířka navrhované zastavitelné plochy je 10 m. Cílem je rozšíření stávající silnice na obousměrnou komunikaci využívanou hromadnou dopravou.

2. Stavební úpravy místní komunikace v Masečíně Z111-DS – po společném jednání záměr formálně vyřazen

V návrhu ÚP pro společné jednání byla tato stavební úprava silnice v Masečíně navržena podél pozemku č. 268/2. Jednalo se o rozšíření silničního pozemku na maximální šířku (10 m) v rámci vymezeného prostoru v zastavěném území Masečína. Jednalo se o návrh obousměrné komunikace, využívané veřejnou dopravou – autobusem, projíždějící tudy do zastávky Masečín. Z této komunikace měla být také připojena návrhová plocha bydlení Z.88.

Po společném jednání bylo toto věcné řešení zachováno, nicméně plocha byla sloučena s plochou Z.110, neboť na sebe obě původně oddělené plochy přímo navazují.

3. Stavební úpravy místní komunikace z Masečína do Hvozdů Z.113

Plocha vymezená pro možné úpravy šířkového uspořádání místní komunikace z Masečína do Hvozdů, které by měly zajistit šířkově a kapacitně vyhovující dopravní spojení Masečína a Hvozdů pro automobilovou dopravu. Důvodem vymezení plochy je umožnění rozšíření komunikace na plnohodnotnou obousměrnou komunikaci. Šířka navrhovaného koridoru je 10 m. Navrhovaná úprava začíná na hranici zastavěného území na severu Masečína a končí cca na úrovni pozemku 382/3 ve Hvozdech. Po společném jednání byla plocha přeřazena z ploch dopravní infrastruktury na plochy veřejných prostranství, v souladu s nově nastavenou metodou, která řadí místní komunikace do ploch veřejných prostranství a do ploch dopravní infrastruktury řadí pouze silnice.

4. Stavební úpravy místní komunikace z Masečína směrem k Hvozdnici Z112-DS – po společném jednání záměr vyřazen

V rámci společného jednání byla uplatněna negativní stanoviska dotčeného orgánu na úseku pozemních komunikací především ve vztahu k dopravní obsluze sídla Masečín, a to s ohledem na kapacitní rozvoj bydlení v tomto sídle navržený v rámci ÚP Štěchovice pro společné jednání. Z toho důvodu byla v rámci úpravy návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání dopravní obsluha tohoto sídla opětovně komplexně prověřena.

Sídlo Masečín není obsluhováno jinak než automobilovou dopravou a pro tu je napojené pouze jedinou kapacitně a významově odpovídající pozemní komunikací pro provoz silničních motorových vozidel, a to silnicí III. třídy III/1023 propojující centrum Štěchovic s centrem Masečína. V Masečíně silnice III/1023 končí slepě a dále nepokračuje. Silnice III/1023 tak jako jediná napojuje Masečín na nadřazenou silniční síť, konkrétně na silnici II/102 Praha – Milevsko (s napojením na Pražský okruh a dálnici D4) a na silnici II/106 Štěchovice – Benešov (s napojením na silnici I/3).



Obr.: Silniční síť na území obce Štěchovice a v okolí (zdroj: geoportal.rsd.cz/apps/silnicni_a_dalnicni_sit_cr_verejna/)

Ostatní tři komunikace pro silniční motorová vozidla, které propojují Masečín s okolními obcemi (komunikace z Masečína přes Hvozdy do Hvozdnice, komunikace z Masečína ke hřbitovu ve Hvozdnici a komunikace z Masečína do Bojanovic), mají charakter jednopruhových účelových komunikací určených přednostně pro pohyb zemědělské či lesnické techniky a pro pěší a cyklistickou prostupnost volné krajiny. Všechny tyto komunikace přitom směřují shodně na silnici III/1021 vedoucí z Nové Vsi pod Pleší do Davle.

S ohledem na výše uvedené je nutné i do budoucna počítat s tím, že veškerá automobilová doprava generovaná zástavbou Masečína bude jezdit po silnici III/1023 směrem do centra Štěchovic. Žádnou ze tří ostatních komunikací není možné pro dopravní obsluhu Masečína automobilovou dopravou v žádném případě použít, a to ani v případě hypotetického zlepšení šířkových a směrových parametrů komunikací. Komunikace přes Hvozdy do Hvozdnice by automobilovou dopravou generovanou Masečínem přivedla na jižní okraj Hvozdnice a všechny automobily by pak musely projet napříč zástavbou celého historického jádra Hvozdnice a dále pak obytnou zástavbou Sloupu a Davle, resp. Měchenic, kde by všude došlo ke zvýšení intenzity automobilové dopravy v obytném území. Komunikace z Masečína ke hřbitovu ve Hvozdnici by automobilovou dopravu generovanou zástavbou Masečína přivedla na okraj Hvozdnice a automobily by pak musely také projet středem obytné zástavby Hvozdnice a dále pak obytnou zástavbou Sloupu a Davle, resp. Měchenic. Komunikace z Masečína do Bojanovic by pak dopravu přivedla také do Hvozdnice (v případě pokračování z Bojanovic směrem na sever na Prahu), resp. do centra Bratřínova, Malé a Velké Lečice, Čisovic a dalších venkovských obcí a sídel, v závislosti na konkrétním cíli cesty, a tedy směru jízdy. Mezi údolím Vltavy a dálnicí D4 se totiž rozkládá rozlehlý venkovský region s velmi málo kapacitní sítí silnic pouze III. třídy, s nevyhovujícími zejména šířkovými parametry. Přivádět na tuto nevyhovující silniční síť další automobilovou dopravu by bylo zcela nežádoucí.



Obr.: Nadhledová fotografie ulice V Bráně a Nad Horou ze Štěchovic do Masečína (foto: Václav Hofman, 2023).

Silnice III/1023 je již v současné době pro dopravní obsluhu Masečína automobilovou dopravou nevhodná a nedostatečná. Průjezdni úsek silnice vedený ulicí V Bráně je pouze jednopruhový, a navíc je sevřený z obou stran existující zástavbou, popřípadě skálou, není tak možné jej rozšířit ani vybavit potřebnými výhybnami bez nutnosti demolice či odstřelu skalního masivu, což je ekonomicky, technicky i majetkoprávně nereálné. Tento úsek silnice tak tvoří kritické hrdlo dlouhé 350 metrů, které snižuje kapacitu silnice III/1023 na úplné minimum. Již v současné době se tu dva protijedoucí osobní automobily míjejí jen velmi obtížně, v případě, kdy se v daném úseku setká osobní automobil například s lehkým nákladním vozidlem či s autobusem, není míjení možné a je tak nutné couvat.



Obr.: Ulice V Bráně mezi č.p. 21 a 23, jeden z kritických úseků na silnici III/1023 (zdroj: mapy.cz, 2024).



Obr.: Ulice V Bráně mezi č.p. 21 a 23, jeden z kritických úseků na silnici III/1023 (zdroj: mapy.cz, 2024).



Obr.: Ulice V Bráně mezi č.p. 25 a 27, další z kritických úseků na silnici III/1023 (zdroj: mapy.cz, 2024).

Zcela nevhodné je také napojení úseku silnice III/1023 v ulici V Bráně na ulici Hlavní, napojení je kosé a nesplňuje tak požadavky na projektování křižovatek, a tedy ani normové rozhledové poměry na křižovatce (ČSN 73 6101 a ČSN 736110).



Obr.: Křižení ulice V Bráně a Hlavní (zdroj: mapy.cz, 2024).

Průjezdni úsek silnice III/1023 ulicí Nad Horou je sice širší a umožňuje snadnější míjení dvou osobních automobilů, avšak velmi malé poloměry směrových oblouků ve všech zatáčkách snižují přehlednost a vytvářejí další kritické kolizní body.

Jakékoli zvýšení intenzity automobilové dopravy na silnici III/1023 oproti současnému stavu představuje problém. Průjezdni úsek silnice III/1023 ulicí V Bráně má parametry S4,0 a podle ČSN 736101 *Projektování silnic a dálnic* má tak kapacitu maximálně nízké jednotky stovek cest za 24 h v obou směrech. Průjezdni úsek silnice III/1023 ulicí Nad Horou má parametry S6,5 a podle ČSN 736101 *Projektování silnic a dálnic* má tak kapacitu maximálně nízké 1 000 cest za 24 h v obou směrech. Na silnici III/1023 nebylo provedeno celostátní sčítání dopravy, intenzitu dopravy na silnici je však možné dovodit podle SLDB 2021. V základních sídelních jednotkách, jejichž obyvatelé generují automobilovou dopravu na silnici III/1023 (Masečín, Masečín – Hvozdy a cca 20 % Masečín – chatová oblast), žilo v roce 2021 cca 564 obyvatel. Podle metodiky *Metody prognózy intenzit generované dopravy* (Martolos a kol., 2013) připadá na 1 obyvatele v suburbánní individuální obytné zástavbě (kategorie zástavby B1 – satelity) průměrně 2 cesty automobilem denně, tj. 1 128 cest automobilem denně v obou směrech. Při obvyklé obsazenosti automobilu v suburbánní obytné zástavbě 1,5 osoby/vozidlo to představuje cca **752 cest vozidel celkem v obou směrech za 24 h**. To potvrzuje, že kapacita kritického úseku silnice III/1023 v ulici V Bráně je již v současné době naplněná. Čistě pro představu, dle variací intenzit automobilové dopravy uvedených v metodice (viz výše) lze odhadnout, že v ranní či odpolední špičce běžného pracovního dne je silnice III/1023 zatížená intenzitou až 70 cest automobilů za jedinou hodinu v obou směrech.

Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání vymezil v oblasti Masečína, Hvozdů a podél ulice Nad Horou (včetně ploch Z95-BI a Z96-BI na hranici katastrálního území Štěchovic a Masečína) plochy pro bydlení (stabilizované, zastavitelné, přestavby) umožňující předpokládaný nárůst počtu obyvatel o dalších 601 obyvatel (viz Příloha P1), což znamená objem nově generované automobilové dopravy **+ 801 cest vozidel celkem v obou směrech za 24 h**. Tím by došlo k překročení normové kapacity dvoupruhové části silnice III/1023 v ulici Nad Horou, protože celková intenzita automobilové dopravy by tu překročila hodnotu 1 000 vozidel v obou směrech za 24 h. To by ve špičce běžného pracovního dne znamenalo přetížení dalších až **+70 cest automobilů za hodinu v obou směrech**.

V rámci úpravy návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání byly zváženy možnosti, jak danou situaci vyřešit:

1. Jako zcela hypotetická byla diskutovaná možnost zvýšení kapacity silnice III/1023 v kritickém úseku v ulici V Bráně. Jak je konstatováno výše, rozšíření silnice by bylo možné jedině za cenu demolice existujících staveb, resp. za cenu odstřelu skalního masivu. Tato možnost byla vyhodnocena jako zcela ekonomicky, technicky a majetkoprávně nerealizovatelná.
2. Dále byla diskutována možnost zajištění přístupu do Masečína pro automobilovou dopravu jinou komunikací. Také tato možnost byla s ohledem na výše uvedené vyloučená, neboť všechny cesty z Masečína (kromě silnice III/1023) vedou na silniční síť mezi Hvozdnicí a Bojanovicemi, kde by automobilová doprava generovaná Masečínem nežádoucím způsobem zatěžovala komunikace procházející obytnými územími okolních obcí.
3. Dále byla diskutována možnost úplného zamezení jakéhokoli dalšího rozvoje zástavby v Masečíně, aby do budoucna nedocházelo již k žádnému zvýšení objemu generované dopravy Masečínem nad rámec stávajícího objemu. Tato možnost se jeví jako reálná s tím, že však územním plánem nelze zamezit dalšímu rozvoji zástavby v plochách, kde je již vydáno správní rozhodnutí povolující rozvoj zástavby.

S ohledem na výše uvedený bod 3↑ bylo přistoupeno k maximální možné redukci rozvojových ploch pro bydlení v Masečíně, s výjimkou ploch změn, v nichž je již vydáno správní rozhodnutí umožňující rozvoj zástavby a s výjimkou drobných proluk ve stávající zástavbě, kde je zamezení rozvoje zástavby urbanisticky nevhodné.

Na základě výsledků společného jednání tedy došlo k zásadní redukci ploch změn určených k dalšímu rozvoji bydlení v Masečíně, na okraji Hvozdu (původně vymezená zastavitelná plocha Z70-BI) a na okraji Štěchovic (plochy Z95-BI a Z96-BI), a to na kapacitu nových bytů umožňující růst o dalších cca 273 nových obyvatel. Tyto plochy v případě jejich naplnění vygenerují automobilovou dopravu o objemu cca + **364 cest vozidel celkem v obou směrech za 24 h**, což je **o více než polovinu méně, než bylo navrženo v návrhu ÚP Štěchovice pro společné jednání**.

Na základě provedené razantní redukce rozvoje sídla Masečín tak byla zrušena etapizace využití zbylých zastavitelných ploch, která tím ztratila opodstatnění. Zároveň byly zrušeny plochy pro možné rozšíření stávající účelové komunikace z Masečína do Hvozdnice, neboť odlehčení dopravní obsluhy Masečína tímto směrem bylo vyhodnoceno jako nevhodné – viz výše ↑. V rámci možností daných územně plánovacími procesy a správními rozhodnutími učiněnými v minulosti tak bylo provedeno maximum, aby byla rizika související s nedostatečnou dopravní obsluhou sídla Masečín vyřešena.

5. Stavební úpravy místních komunikací ve Hvozdech Z114-DS – po společném jednání záměr vyřazen

V návrhu ÚP pro společné jednání byla tato plocha vymezena se záměrem rekonstrukce komunikace a jejího případného převedení do správy městyse Štěchovice. Po společném jednání bylo vyhodnoceno, že v daný moment není žádoucí dosavadní režim správy, údržby a vlastnictví obslužných komunikací ve Hvozdech direktivně územním plánem měnit. Tyto obslužné komunikace jsou z podstatné části ve vlastnictví soukromých osob či Lesů ČR. Primárně bude záležet na dohodě dotčených vlastníků, jakým způsobem správu a údržbu komunikací zajistí. Městys Štěchovice může součinnost v této otázce nabídnout i bez toho, aby ÚP komunikace direktivně vymezoval jako veřejně prospěšné stavby.

6. Stavební úpravy místních komunikací ve Hvozdech Z115-DS – po společném jednání záměr vyřazen

V návrhu ÚP pro společné jednání byla tato plocha vymezena se záměrem rekonstrukce komunikace a jejího případného převedení do správy městyse Štěchovice. Po společném jednání bylo vyhodnoceno, že v daný moment není žádoucí dosavadní režim správy, údržby a vlastnictví obslužných komunikací ve Hvozdech direktivně územním plánem měnit. Tyto obslužné komunikace jsou z podstatné části ve vlastnictví soukromých osob či Lesů ČR. Primárně bude záležet na dohodě dotčených vlastníků, jakým způsobem správu a údržbu komunikací zajistí. Městys Štěchovice může součinnost v této otázce nabídnout i bez toho, aby ÚP komunikace direktivně vymezoval jako veřejně prospěšné stavby.

7. Dopravní napojení plochy Na Radovce Z108-PV – po společném jednání záměr vyřazen

V návrhu ÚP pro společné jednání byla tato plocha vymezena za účelem napojení návrhové plochy individuálního bydlení Z100-BI na ulici Na Buku. Po společném jednání byla plocha Z100-BI zásadně redukována, neboť navrhované dopravní napojení zajišťující průjezdnou komunikaci přímo k ulici Na Buku bylo znemožněno novou stavbou, vystavěnou přímo v ose navržené komunikace do původně vymezené plochy Z100-BI. Jednopruhové slepé napojení takto velké zastavitelné plochy stávající uličkou širokou jen 4,0 m bylo vyhodnoceno jako nedostatečné pro dopravní napojení lokality v původně navrženém rozsahu, ponechána tak byla pouze část plochy v zastavěném území, navazující na již oboustranně obestavěnou komunikaci.

8. Plochy dopravní infrastruktury Masečín u hřiště Z92-DS – po společném jednání záměr vyřazen

V návrhu ÚP pro společné jednání byla tato plocha vymezena za účelem napojení návrhových ploch individuálního bydlení Z91-BI a Z93-BI. Tyto plochy byly po společném jednání vyřazeny.

9. Rozšíření parkoviště u autobusového nádraží Štěchovice Z109-DS

Plocha vymezená pro rozšíření parkoviště v centru Štěchovic. V návrhu ÚP pro společné jednání byla tato plocha vymezena za účelem vytvoření dostatečné parkovací kapacity v oblasti autobusové zastávky Štěchovice. Oproti návrhu ÚP pro společné jednání byla plocha posunuta na pozemek ve vlastnictví městyse, a to na základě kladného vyhodnocení připomínky soukromého majitele pozemku, na kterém byla plocha pro rozšíření parkoviště vymezena původně, který nesouhlasil s umístěním veřejného parkoviště na svém pozemku.

10. Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – jihozápad Z118-DS – po společném jednání záměr vyřazen**11. Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – jihozápad Z119-DU – po společném jednání záměr vyřazen****12. Úprava trasování účelové komunikace podél Kocáby – západ Z120-DU – po společném jednání záměr vyřazen**

V návrhu ÚP pro společné jednání byly tyto plochy vymezeny z důvodu, že předmětné komunikace podél řeky Kocáby jsou vedeny mimo silniční pozemky. Po společném jednání byla provedena pouze formální úprava – jelikož předmětné komunikace v území existují, není nutné je vymezovat v plochách zastavitelných, byly tak vymezeny v plochách stabilizovaných. Případné majetkové operace za účelem sjednocení vlastnictví pozemků pod komunikacemi lze provádět i bez direktivního vymezení komunikací v ÚP jako veřejně prospěšné stavby.

13. Doplnění cestní sítě ve volné krajině

Dále byla doplněna síť cest v krajině, a to vymezením ploch:

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

Zdůvodnění zařazení ploch Z.150, Z.151 a Z.152 do zastavitelných ploch:

Plochy jsou vymezeny za účelem doplnění cestní sítě ve volné krajině severně od Masečína. Navržené cesty umožňují vzájemně propojit radiální cesty směřující ze zástavby Masečína na sever a vytvořit tak kontinuální severní okruh cest kolem sídla Masečín, který bude sloužit pro zajištění rekreační prostupnosti zemědělské krajiny a zároveň zlepšit obsluhu zemědělských pozemků. Soustava cest bude mít také protierozní účinek, neboť umožní zachycení případného povrchového odtoku srážkové vody po svažitých polích severně od Masečína tak, aby voda nemohla dotéci až do zástavby sídla.

Z.153 Plochy dopravní infrastruktury [0,1184 ha]: Doprava silniční 2 (DS.2), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha je vymezena za účelem doplnění cestní sítě ve volné krajině. Navržená cesta tvoří propojení mezi silnicí III/1023 a polní cestou vedoucí od Štěchovic do Hvozdu podél terénní hrany. Cesta je trasována podél navrženého biokoridoru a díky tomu, že bude lemovaná stromořadím, umožní zachycení případného povrchového odtoku srážkové vody po svažitých polích tak, aby voda nemohla dotéci až do zástavby. Cesta bude zároveň sloužit pro zajištění rekreační prostupnosti zemědělské krajiny a pro zlepšení obsluhy zemědělských pozemků.

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

Zdůvodnění zařazení ploch Z.154 a Z.155 do zastavitelných ploch:

Plochy jsou vymezeny za účelem doplnění cestní sítě ve volné krajině jižně od Masečína. Navržené cesty umožňují vzájemně propojit radiální cesty směřující ze zástavby Masečína na jih a vytvořit tak kontinuální jižní okruh cest kolem sídla Masečín, který bude sloužit pro zajištění rekreační prostupnosti zemědělské krajiny a zároveň zlepšit obsluhu zemědělských pozemků.

Z.156 Plochy dopravní infrastruktury [0,1437 ha]: Doprava silniční 2 (DS.2), k.ú. Masečín

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Plocha je vymezena za účelem doplnění cestní sítě v krajině. Navržená cesta představuje radiální propojení zástavby sídla Masečín s lesy okolo údolí Kocáby směrem na jih. Cesta bude sloužit pro zajištění prostupnosti zemědělské krajiny, obsluhu zemědělských pozemků a každodenní rekreaci.

B.9.4.1.3. Napojení zastavitelných a transformačních ploch

Napojení nově vymezených zastavitelných ploch se předpokládá z přilehlých místních komunikací. Podrobné řešení napojení územní plán nestanoví, bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace. Obecně lze říci, že se bude jednat převážně o obslužné místní komunikace, a to obousměrné či jednosměrné, navrhované na 30 km/h. Dle normy ČSN 73 6110 *Projektování místních komunikací* se bude jednat o komunikace funkční skupiny „C“, případně „D1“. Návrh komunikace v kategorii D1 vyžaduje vybavení a prostorové uspořádání dle požadavků *TP 132 Zásady návrhu dopravního zklidňování na místních komunikacích*. Při návrhu uličního prostoru musí být dodrženy základní požadavky na šířkové uspořádání, které vychází z požadavku *vyhlášky 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu*, zejména § 9 – Veřejné prostranství.

B.9.4.1.4. Silniční hromadná doprava

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

B.9.4.1.5. Železniční doprava

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

B.9.4.1.6. Doprava v klidu

V řešeném území není problém s dopravou v klidu takový, aby bylo nutné navrhovat nová parkoviště s výjimkou rozšíření stávajícího parkoviště u autobusové zastávky Štěchovice (zastavitelná plocha Z.109). Oproti návrhu ÚP pro společné jednání byla plocha Z.109 posunuta na pozemek ve vlastnictví městyse, a to na základě kladného vyhodnocení připomínky soukromého majitele pozemku, na kterém byla plocha pro rozšíření parkoviště vymezena původně, který nesouhlasil s umístěním veřejného parkoviště na svém pozemku.

Stávající parkovací kapacity řešené u zdrojů a cílů dopravy jsou dostatečně dimenzovány a množství zaparkovaných vozidel na veřejných komunikacích je tedy minimální.

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

B.9.4.1.7. Nemotorová doprava

V rámci návrhu územního plánu nejsou navrženy samostatné trasy pro pěší. Nové průchody pro nemotorovou dopravu stávající zástavbou nejsou navrhovány. V rámci návrhu nových komunikací je uvažováno s chodníkem, který zpřístupní pro pěší zastavitelné plochy a propojí je s centrem obce. Nové pěší trasy budou navrhovány v podrobnějších studiích, které budou řešit uspořádání, ploch – v rámci veřejného prostoru.

Řešeným územím síť turistických tras Klubu českých turistů, naučná stezka NS Svatojanské proudy.

Řešeným územím je vedena cyklotrasa č. 7, EV7, Vltavská a 8199. Je vedena po stávajících komunikacích, polních, lesních cestách – v souvislosti s její trasou nevzniká nárok na vymezení ploch pro nové cesty.

V okolí Masečina jsou navrženy plochy dopravní infrastruktury pro nové cesty v krajině Z.151 až Z.156. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem doplnění a zahuštění cestní sítě v krajině určených pro rekreační pohyb. Tyto nové cesty budou zároveň sloužit pro zajištění prostupnosti zemědělské krajiny, obsluhu zemědělských pozemků a budou mít rovněž

funkci protierozní ochrany, neboť budou zachytávat povrchový odtok srážkové vody po zemědělských pozemcích okolo Masečína.

B.9.4.1.8. Vodní doprava

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 pro stávající vodní cestu na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třeбенice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících, byl vymezen koridor **CNZ.DV-01**: Koridor dopravy vodní (DV). Koridor umožňuje realizaci staveb a opatření, které zlepší podmínky pro vodní dopravu na dané trase vodní cesty Vltava.

Koridor **CNZ.DV-01** je zpřesněním koridoru „VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třeбенice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících“ vymezeného v platných ZÚR Středočeského kraje a je vymezen 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 pro stávající vodní cestu na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třeбенice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících. Koridor je zpřesněný podle geomorfologických podmínek a podle toho, kde terénní podmínky umožňují úpravu koryta a břehů řeky. Koridor je vymezený mimo všechny nadzemní stavby, s výjimkou několika rekreačních chat na břehu Vltavy a mimo vodohospodářské stavby přehradních nádrží Slapy a Štěchovice.

V 2. polovině roku 2023, na začátku roku 2024 a na začátku února 2025 byly zasílány opakované žádosti na Ředitelství vodních cest ČR a na Ministerstvo dopravy ČR o poskytnutí generelu splavnění Vltavy v předmětném úseku řeky, podle něhož by bylo možné zpřesnit vymezení koridoru VD2 ze ZÚR Středočeského kraje, avšak neúspěšně a dokumentace generelu nebyla nikdy poskytnuta.

B.9.4.2. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

B.9.4.2.1. Zásobování pitnou vodou

Současný stav

V řešeném území se nacházejí dva nezávislé vodovodní systémy pro zásobování pitnou vodou. Vodovod Štěchovice – Masečín a vodovod Třeбенice. Dále se v řešeném území nachází vodovod pro osadu Hvozdy, který však nesplňuje požadavky na zásobování obyvatelstva pitnou vodou.

Vodovod Štěchovice – Masečín

Jde o propojenou síť dvou původně nezávislých vodovodů. Hlavním zdrojem je úpravna vody Štěchovice, která upravuje surovou povrchovou vodu odebíranou ze Štěchovické přehrady. Současná kapacita zdroje činí 3,2 l/s a až 220 m³/den. Původní zdroj vody se studnou a vrt se v současnosti nevyužívá. Je využitelný jako zdroj záložní. Zdroj vody Štěchovice má možnost zkapacitnění. Druhým současně využívaným zdrojem je prameniště s úpravnou vody Masečín s kapacitou 0,6 l/s, 43 m³/den. Zkapacitnění zdroje Masečín se nepředpokládá.

Současná spotřeba vody se pohybuje okolo hodnoty 205 m³/den při celkové kapacitě zdrojů 263 m³/den. Současná kapacita zdrojů vyhoví s rezervou.

Vodovodní síť je převážně v dobrém technickém stavu. Je vybavena třemi vodojemy: Štěchovice 100 m³, Štěchovice II 2 x 250 m³ a Masečín 90 m³.

Vodovod Třeбенice

Jde o samostatný systém prostorově odděleného sídla. Zdrojem vody je úpravna vody Třeбенice, která upravuje surovou povrchovou vodu odebíranou ze Slapské přehrady. Kapacita úpravny je v současnosti 40 m³/den. Zdroj má možnosti zkapacitnění.

Současná spotřeba vody se pohybuje okolo hodnoty 21 m³/den při celkové kapacitě zdroje 40 m³/den. Současná kapacita zdroje vyhoví s rezervou.

Na vodovodní síti jsou dva vodojemy. Vodojem Třeбенice II u úpravny vody s kapacitou 40 m³ a vodojem Třeбенice I s kapacitou 150 m³. Stav vodovodní sítě je vyhovující a umožňuje další rozvoj.

Vodovod Hvozdy

Jde o vodovod, který neodpovídá požadavkům na vodovody pro veřejnou potřebu podle zákona č. 274/2001 Sb. § 11. Je provozován jako užitkový vodovod.

Vodovod byl vybudován v roce 1930 pro chatovou osadu Hvozdy a jeho nejstarší součásti jsou přes 90 let staré. Zdrojem vody je kopaná studna v nivě Vltavy. Kapacita zdroje kolísá podle hladiny vody v řece, činí cca 9,5 m³/den. Úprava vody je nedostatečná, pouze chlorací.

S dlouhodobým provozem se nepočítá.

Na vodovod je napojeno více než 90 % trvale bydlících obyvatel, objekty občanského vybavení, výroby a služeb. Zbývající objekty, převážně rekreační, využívají lokální zdroje.

Návrh

Územní plán navrhuje zásobování zastavitelných a transformačních ploch napojením na stávající a nově navržené zásobovací řady, vedené převážně ve stávajících či navržených uličních profilech. Veškeré vyvolané investiční záměry je nezbytné z kapacitních důvodů a nároků posoudit a ověřit v rámci stávající sítě provozovatelem. Návrh distribuční soustavy pitné vody plně zohledňuje zásobování zastavitelných ploch a ploch přestavby, vyjma ploch určených k rekreaci, jejichž zásobování bude řešeno individuálně. Řešení vodovodních řadů v rámci jednotlivých zastavitelných a transformačních ploch bude předmětem konkrétních řešení projektových dokumentací a studií.

Návrh ÚP ke společnému jednání předpokládá navýšení potřeby vody v systému Štěchovice – Masečín na 275 m³/den. Tato potřeba by musela být zajištěna zkapacitněním zdroje Štěchovice, což je technicky možné.

Návrh ÚP k veřejnému projednání předpokládá nárůst potřeby vody na 238 m³/den. Tento nárůst je možné pokrýt současnou kapacitou zdrojů.

Vodovod Štěchovice – Masečín				
	EO	Q24 (m ³)	Qmaxd (m ³)	poznámka
Současná spotřeba vody obyvatelé	1696	161,12	225,57	
Současná spotřeba vody vybavenost	412	39,14	54,80	
Současná spotřeba vody výroba	45	4,28	5,99	
Současná spotřeba celkem		204,54	286,35	
Kapacita návrh pro společné jednání	749	71,12	99,57	
Kapacita návrh pro veřejné projednání	356	33,82	47,34	
Celková potřeba návrh pro společné jednání		275,66	385,92	Zdroj by bylo nutné zkapacitnit.
Celková potřeba návrh pro veřejné projednání		238,35	333,69	Kapacita zdroje je dostatečná, k vyrovnaní slouží objem 690 m ³ ve vodojemech.
Kapacita zdroje Štěchovice		220,00		
Kapacita zdroje Masečín		43,00		
Kapacita zdrojů celkem		263,00		

Návrh ÚP ke společnému jednání předpokládá navýšení potřeby vody ve vodovodu Třeбенice na 42 m³/den. Tato potřeba by musela být zajištěna zkapacitněním zdroje Třeбенice, což je technicky možné.

Návrh ÚP k veřejnému projednání předpokládá nárůst potřeby vody na 38 m³/den, tedy v nižším objemu. Tento nárůst je možné pokrýt současnou kapacitou zdroje.

Vodovod Třeбенice				
	EO	Q24 (m ³)	Qmaxd (m ³)	poznámka
Současná spotřeba vody obyvatelé	221	21,00	29,39	
Kapacita návrh pro společné jednání	216	20,55	28,77	
Kapacita návrh pro veřejné projednání	184	17,46	24,44	

Vodovod Třebenice				
	EO	Q24 (m ³)	Qmaxd (m ³)	poznámka
Celková potřeba návrh pro společné jednání	437	41,54	58,16	Zdroj by bylo nutné zkapacitnit.
Celková potřeba návrh pro veřejné projednání	405	38,45	53,83	Kapacita zdroje je dostatečná, k vyrovnání slouží objem 190 m ³ ve vodojemech.
Kapacita zdroje Třebenice		40,00		

Potřeba vody je stanovena v souladu s vyhláškou č. 428/2001 Sb., příloha 12 směrným číslem 35 m³ na obyvatele za rok. Stávající i navrhovaná vodovodní síť v řešeném území je zakreslena v koordinačním výkrese.

B.9.4.2.2. Kanalizace

Současný stav

V řešeném území se nacházejí tři kanalizační povodí.

Splašková kanalizace Štěchovice

V sídle Štěchovice je vybudována oddílná kanalizace. Na splaškovou kanalizaci je napojeno cca 90 % obyvatel s trvalým a dlouhodobým pobytem. Recipientem splaškových vod je čistírna odpadních vod Štěchovice s kapacitou 2 000 ekvivalentních obyvatel (dále jen EO). Čistírna má v současnosti cca 30% kapacitní rezervu. Má i územní předpoklady pro další navýšení kapacity. Recipientem vyčištěných vod je řeka Vltava.

Splašková kanalizace z levobřežní oblasti říčky Kocáby se na čistírnu odpadních vod přečerpává čerpací stanicí v ulici Školní výtlačným potrubím DN 160. Rozšiřování splaškové stokové sítě v povodí této čerpací stanice může v určité etapě vyžadovat její posílení.

Splašková kanalizace Masečín

Splašková stoková síť v zastavěném území sídla Masečín je svedena do čistírny odpadních vod Masečín. Jde o čistírnu před dokončením rekonstrukce s projektovanou kapacitou 775 EO. I po dokončení rekonstrukce je rezerva pro napojení dalších zastavitelných ploch jen velmi malá. V současnosti je v povodí čistírny cca 600 EO. Recipientem vyčištěných vod je bezejmenná drobná vodoteč, levostranný přítok Kocáby, která od vyústění z čistírny pokračuje krátkým bočním údolím „V Loužku“ do údolí Kocáby kam se vlévá. Vodoteč je součástí hodnotného krajinného segmentu a její další zatěžování vyčištěnými vodami je z hlediska ochrany přírody a krajiny nevhodné.

Jednotná kanalizace Třebenice

Třebenice jsou vybaveny jednotnou kanalizací, která odvodňuje i povrch veřejných komunikací.

Čištění odpadních vod je zajištěno čistírnou s kapacitou 450 EO. Recipientem vyčištěných vod je řeka Vltava.

Chatové oblasti

Rozptýlené chatové oblasti nejsou napojeny na stokové sítě. Nakládání s odpadními vodami je individuální, přizpůsobené konkrétním podmínkám.

Odvádění dešťových vod

V řešeném území se nachází několik izolovaných stok dešťové kanalizace vyústěných do potoka Kocáby a do řeky Vltavy. Jde o odvodnění převážně veřejných komunikací a dopravních ploch.

Návrh

V povodí čistírny odpadních vod Štěchovice se navrhuje rozšíření splaškové kanalizace do zastavitelných a transformačních ploch. Půjde o navázání nových řadů uložených převážně ve veřejných komunikacích na řady stávající. Rozšíření splaškové kanalizace nevyvolá potřebu vymezení samostatných ploch technické infrastruktury.

V současnosti je na ČOV napojeno cca 1 555 EO (včetně vybavenosti a výroby).

Návrh ÚP pro společné jednání předpokládá navýšení počtu EO na 1 847. Návrh pro veřejné projednání předpokládá navýšení na 1 749 EO. V obou případech ČOV Štěchovice s kapacitou 2 000 EO kapacitně vyhoví.

Povodí ČOV Štěchovice			
	obyvatel	EO	poznámka
Kapacita návrh pro společné jednání			
Proluky	6		
Zahuštění	46		
Plochy transformační	4		
Zastavitelné plochy	222		
Přírůstek obyv./EO	278	292	+ 5 % přípustná vybavenost a komerce
Kapacita návrh pro veřejné projednání			
Proluky	6		
Zahuštění	46		
Plochy transformační	3		
Zastavitelné plochy	130		
Přírůstek obyv./EO	185	194	+ 5 % přípustná vybavenost a komerce
Bilance			
Stávající napojení obyv.	1 110	1 110	1233 obyv. s trvalým a dlouhodobým pobytem, napojeno 90 %
Stávající vybavenost		410	ZŠ, MŠ, Úřad městysu, prodejny, restaurace, sport, církev, infocentrum
Stávající výroba		35	
Celkem návrh pro společné jednání:		1 847	Kapacita vyhoví.
Celkem návrh pro veřejné projednání:		1 749	Kapacita vyhoví.
Kapacita ČOV:		2 000	V návrhu pro VP je kapacita ČOV využita s dostatečnou rezervou (251 EO).

V povodí čistírny odpadních vod Masečín je rozšiřování stokové sítě možné také, ale jen v omezené míře dané kapacitou intenzifikované čistírny. S další intenzifikací ČOV Masečín se počítat nedá s ohledem na nemožnost jejího plošného rozšíření a zejména na vyčerpanou kapacitu recipientu vyčištěných vod.

Návrh ÚP pro společné jednání předpokládá navýšení počtu EO z cca 600 na 1 055, což by znamenalo neúnosné překročení reálně dosažitelné kapacity ČOV Masečín. Návrh pro veřejné projednání předpokládá navýšení pouze na 760 EO. V tomto případě ČOV Masečín s kapacitou 775 EO kapacitně vyhoví. Nezbyvá však využitelná rezerva pro jakékoliv další rozšiřování zastavitelných území.

Jako s výhledovým řešením je možné uvažovat s přečerpáváním odpadních vod z Masečína do povodí čistírny odpadních vod Štěchovice. Tedy s nahrazením stávající ČOV čerpací stanicí a vybudováním výtlačného potrubí, případně zřízením i dalších čerpacích stanic v povodí. Šlo by o investičně velmi náročné řešení, které by si vyžádalo i zkapacitnění čerpací stanice ve Školní ulici a zkapacitnění výtlačného řadu na čistírnu Štěchovice z této čerpací stanice.

Povodí ČOV Masečín			
	obyvatel	EO	poznámka
Kapacita návrh pro společné jednání			
Proluky	13		
Zahuštění	26		

Povodí ČOV Masečín			
	obyvatel	EO	poznámka
Plochy transformační	62		
Zastavitelné plochy	333		
Přírůstek obyv./EO	435	457	+ 5 % přípustná vybavenost a komerce
Kapacita návrh pro veřejné projednání			
Proluky	13		
Zahuštění	26		
Plochy transformační	4		
Zastavitelné plochy	110		
Přírůstek obyv./EO	154	162	+ 5 % přípustná vybavenost a komerce
Bilance			
Stávající napojení obyv.	586	586	733 obyv. s obvyklým pobytem, v povodí ČOV 80 %
Stávající vybavenost		2	potraviny u Vojtků
Stávající výroba		10	výrobní areál (VD), odhad
Celkem návrh pro společné jednání:	1021	1055	Kapacita ČOV je významně překročena.
Celkem návrh pro veřejné projednání:	740	760	Kapacita vyhoví.
Kapacita ČOV:		775	V návrhu pro VP je kapacita rekonstruované ČOV využita s minimální rezervou (15 EO).

V povodí čistírny odpadních vod Třebenice je možné napojení zastavitelných ploch bez technických problémů, bez potřeby vymezení dalších ploch technické infrastruktury. Předpokládá se průběžná obnova technologie čistírny, zejména optimalizace oddělování dešťových vod a jejich dočišťování. Část areálu ČOV Třebenice je vymezena jako zastavitelná plocha Z.124, protože se dosud nachází na lesním pozemku.

Návrh ÚP pro společné jednání předpokládá navýšení počtu EO z cca 221 na 437. Návrh pro veřejné projednání předpokládá navýšení na 405 EO. V obou případech ČOV Třebenice kapacitně vyhoví.

Povodí ČOV Třebenice			
	obyvatel	EO	Poznámka
Kapacita návrh pro společné jednání			
Proluky	2		
Zahuštění	9		
Plochy transformační	5		
Zastavitelné plochy	190		
Přírůstek obyv./EO	206	216	+ 5 % přípustná vybavenost a komerce
Kapacita návrh VP			
Proluky	2		
Zahuštění	9		
Plochy transformační	5		
Zastavitelné plochy	159		
Přírůstek obyv./EO	175	184	+ 5 % přípustná vybavenost a komerce

Povodí ČOV Třeбенice			
	obyvatel	EO	Poznámka
Bilance			
Stávající napojení obyv.	221	221	s obvyklým pobytem, napojeno 100 %
Celkem návrh pro společné jednání:		437	Kapacita vyhoví.
Celkem návrh pro veřejné projednání:		405	Kapacita vyhoví.
Kapacita ČOV:		450	V návrhu pro VP je kapacita ČOV využita s rezervou (45 EO).

V rozptýlených chatových oblastech zůstane nakládání s odpadními vodami 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.

Územní plán neřeší konkrétní nakládání s dešťovými vodami. To bude předmětem a součástí studií a konkrétních projektových dokumentací. Je požadována přednostní likvidace dešťových vod přímo na pozemcích jejich spadu, vsakováním. V případech nevhodných podmínek pro zasakování je nezbytná retence a další využití v rámci závlahy zeleně, či využití při splachování toalet, popřípadě regulované odvádění dešťových vod do vodoteče.

Stávající i navrhovaná kanalizační síť v řešeném území je zakreslena v koordinačním výkrese.

B.9.4.2.3. Zásobování teplem

V řešeném území nejsou provozovány licencované zdroje a rozvody tepla.

Decentralizované zásobování teplem v řešeném území je orientováno na využití fosilních paliv a zejména elektrické energie, místně v kombinaci se spalováním dřeva nebo biomasy převážně ve formě topných pelet.

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 střechách staveb a tepelných čerpadel.

Předpokládá se zvyšování podílu nízkoenergetických staveb a pasivních domů.

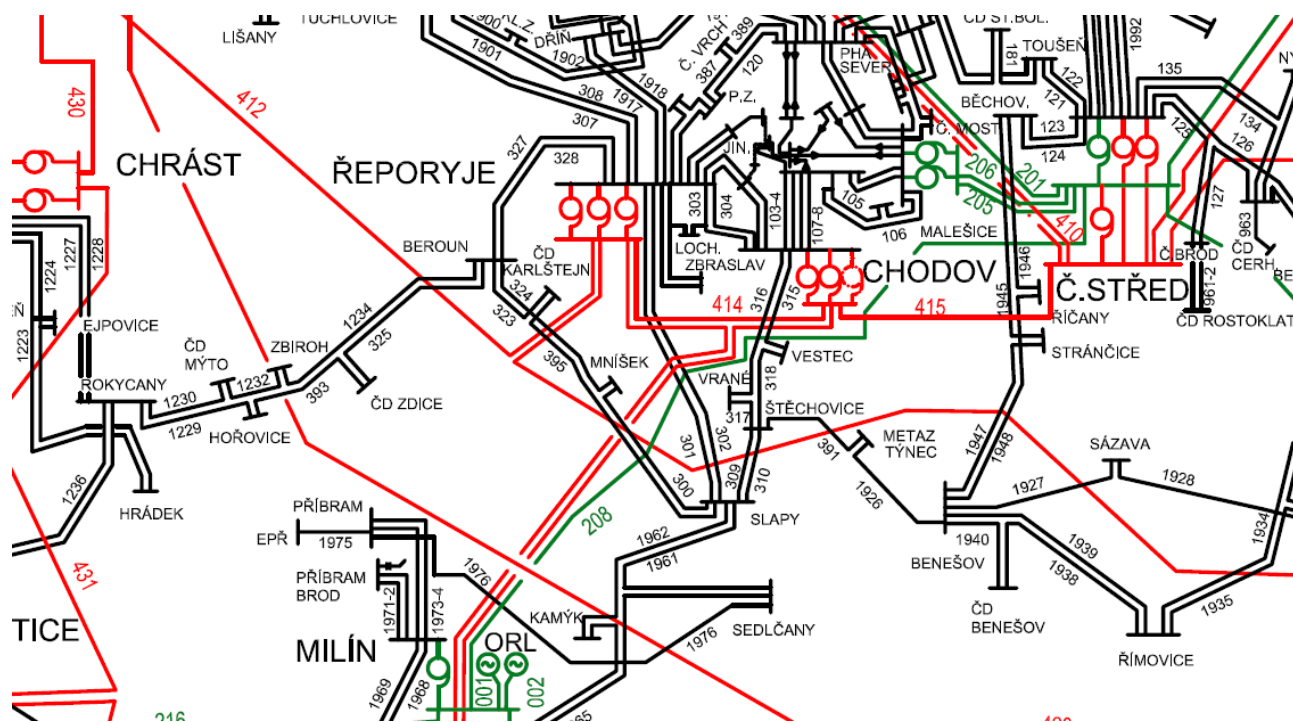
B.9.4.2.4. Zásobování zemním plynem

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

B.9.4.2.5. Zásobování elektrickou energií

Současný stav

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



Obr.: Schéma přenosové soustavy v území, zdroj: <http://www.ceps.cz>

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

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

Licencované zdroje elektrické energie, které se nachází v řešeném území, jsou uvedeny v následující tabulce. Celkový instalovaný výkon je 67,521 MWe. Hlavní část instalovaného výkonu představuje vodní elektrárna Štěchovice I o výkonu 22,5 MW a přečerpávací vodní elektrárna Štěchovice II 45 MW. Středotlaká elektrárna Štěchovice I je vybavena jako klasická průtočná elektrárna se 2 soustrojími s Kaplanovými turbínami. Její součástí je i venkovní rozvodna 110 kV a vývodové a distribuční transformátory. Přečerpávací vodní elektrárna Štěchovice II. se spádem až 220 m a umělou nádrží na kopci Homole o objemu 500 000 m³ byla uvedena do provozu v roce 1947. V letech 1992-1996 proběhla výstavba nové, moderní PVE, která využívá původní horní nádrží na Homoli a z velké části původní ocelové přivaděče i části elektrorozvodného zařízení. Původní dvě soustrojí o výkonu 21 MW byla nahrazena jedním, s reverzní Francisovou turbínou typu FR-180 z ČKD Blansko s oběžným kolem o průměru 2,2 m, s hltností 24m³ vody za sekundu a motorgenerátorem o výkonu 45 MW.

Č.j.	Držitel licence	Elektrický výkon [MWe]	Typ zdroje
1	ČEZ, a.s.	22,500	vodní
2	ČEZ, a.s.	45,000	přečerpávací

Tab.: Hlavní zdroje elektrické energie v řešeném území, zdroj: <http://www.eru.cz>

Návrh

V rámci připojování nových ploch bude využita stávající kapacita distribučních trafostanic. V případě, že nebude dostatečná kapacita stávajících DTS, je navrženo umístění 1 DTS o výkonu 400 kVA v jižní části k. ú. Štěchovice. Pro zásobování ploch v centrální části obce se předpokládá postupná realizace 3 DTS (2 x 630 kVA a 1 x 400 kVA). Nové DTS budou umísťovány v zastavitelných a transformačních plochách dle bilančních nároků odběrných míst a konfigurace sítě v místě. Zastavitelné 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. ÚP přejímá návrhy koridorů VN zanesené do ÚAP provozovatelem distribuční soustavy.

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

Územní plán potvrzuje rozmístění stávajících zařízení a koridorů pro zásobování elektrickou energií. Nové samostatné plochy technického vybavení pro energetiku územní plán nevymezuje.

Územní plán umožňuje využívání obnovitelných zdrojů energie v rámci jednotlivých staveb a areálů. Půjde zejména o fotovoltaiku a malé větrné zdroje.

V ÚP je taktéž vymezen koridor CNZ.TE-21: Koridor energetiky. Koridor je kompletně převzatý ze ZÚR Středočeského kraje, kde je vymezený jako koridor E32 – zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice z důvodu zvýšení spolehlivosti a kvality dodávky elektrické energie v zájmové oblasti a umožnění připojení nových žadatelů o elektrickou energii.

B.9.4.2.6. Spoje

Trasy stávajících hlavních sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem, jsou respektovány.

Rozvoj elektronických komunikací je možný ve všech plochách pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení i výrobu a služby. Předpokládá se rozvoj optických sítí ukládaných koordinovaně s ostatními vedeními v uličních profilech. Nové samostatné plochy technického vybavení pro elektronické komunikace územní plán nevymezuje.

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

B.9.4.3. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE ZELENÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce zelené infrastruktury je postavena na vymezení ploch v nezastavěném území a ploch s převážně nezastavěným charakterem v zastavěném území, a to dle stávajícího využití dotčených pozemků, popř. dle jejich žádoucího využití do budoucna. Kolem Masečína a Třebenic jsou vymezeny v režimu ploch změn v krajině plochy posilující retenční schopnost krajiny a její ekologickou stabilitu. Kolem Masečína jsou taktéž vymezeny koridory protipovodňové ochrany, taktéž posilující retenční schopnost krajiny. Dle aktuálních podkladů a ZÚR SČK je vymezen ÚSES jakožto základní ekostabilizační kostra volné krajiny.

B.9.4.4. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

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

Návrh územního plánu předpokládá, že nové rodinné domy v zastavitelných a transformačních plochách budou v blízké budoucnosti stavět především mladé rodiny s dětmi, což povede k vyčerpání kapacity mateřské školy a základní školy. Součástí ÚP je proto transformační plocha T.15, která umožní rozšíření areálu MŠ a ZŠ ve Štěchovicích o sportoviště. Jelikož se nachází v aktivní zóně záplavového území, není umožněno v ploše umístit nadzemní stavby. Za účelem možného budoucího zkapacitnění a rozšíření zařízení mateřské a základní školy ÚP vymezuje plochu Z.99. Ta leží mimo aktivní zónu záplavového území a je v ní tak umožněno umístování nadzemních staveb. Je vymezena na pozemcích ve vlastnictví městyse a umožňuje umístění staveb a zařízení občanského vybavení komerčního i veřejného charakteru.

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

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

B.9.4.5. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství zajišťují zachování veřejně přístupného prostoru pro pobyt a aktivní setkávání obyvatel města, propojení jednotlivých částí městyse navzájem i propojení sídla s okolní krajinou. Doplnění dalších veřejných prostranství v rámci jednotlivých stabilizovaných, zastavitelných a transformačních ploch je umožněno s ohledem na zachování přiměřené míry volnosti při dělení těchto ploch na jednotlivé pozemky v rámci podrobnějších dokumentací. Nedílnou součástí veřejných prostranství je také hodnotná sídelní zeleň.

Územní plán ucelený systém ploch veřejných prostranství a ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně uvnitř zastavěného území stabilizuje, některé nové plochy navrhuje a další požaduje vymezit v rámci zpracování územních studií US.01 Masečín U křížku a US.03 Masečín Nad Horou.

B.9.5. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

B.9.5.1. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ KRAJINY A VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

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

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

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

WU	Plochy vodní a vodohospodářské: vodní a vodohospodářské všeobecné
AP	Plochy zemědělské: orná půda
AL	Plochy zemědělské: trvalé travní porosty
LU	Plochy lesní: lesní všeobecné
NU	Plochy přírodní: přírodní všeobecné
MU.p	Plochy smíšené krajinné: smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority
MU.s	Plochy smíšené krajinné: smíšené krajinné všeobecné – sportovní využití
MU.z	Plochy smíšené krajinné: smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní

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

Jsou vymezeny následující plochy změn v krajině s uvedením odůvodnění:

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

Odůvodnění:

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění funkčnosti nadregionálního biokoridoru NRBK.K59 a jeho přílehlého území, ve kterém je zároveň vymezen protipovodňový koridor CNU.PE-14. Podrobné zdůvodnění ÚSES je obsaženo v kap. B.9.5.2.

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
- Odůvodnění:
- Plochy jsou vymezeny za účelem vytvoření prstence extenzivně zemědělsky obdělávané krajiny kolem Masečína, jehož účelem je zamezení eroze půdy na svazích a zajištění příjemného krajinného zázemí sídla v otevřené zemědělské krajině. Detailní zdůvodnění protierozních opatření je obsaženo v kap. B.9.5.4.
- K.18 Plochy přírodní** [1,5977 ha]: Přírodní všeobecné (**NU**), k.ú. Masečín
- Odůvodnění:
- Plochou je potvrzen stávající stav území sestávající z fragmentů lesních pozemků a zemědělských pozemků s náletem. Režim plochy přírodní umožňuje flexibilní využití, případné vyjmutí pozemků z PUPFL, ovšem vždy s preferencí primárně ekologické funkce pozemků.
- 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
- Odůvodnění:
- Plochy jsou vymezeny za účelem vytvoření prstence extenzivně zemědělsky obdělávané krajiny kolem Třebenic, jehož účelem je zamezení eroze půdy na svazích a zajištění příjemného krajinného zázemí sídla. Detailní zdůvodnění protierozních opatření je obsaženo v kap. B.9.5.4.
- K.22 Plochy zemědělské** [4,7839 ha]: Trvalé travní porosty (**AL**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Odůvodnění:
- Plocha je vymezena k zatravnění zemědělských pozemků nacházejících se na prudkém svahu za účelem zamezení eroze půdy. Detailní zdůvodnění protierozních opatření je obsaženo v kap. B.9.5.4.
- K.23 Plochy zemědělské** [1,2684 ha]: Trvalé travní porosty (**AL**), k.ú. Štěchovice u Prahy
- Odůvodnění:
- Plocha je vymezena k zatravnění zemědělských pozemků nacházejících se na prudkém svahu za účelem zamezení eroze půdy. Detailní zdůvodnění protierozních opatření je obsaženo v kap. B.9.5.4.
- 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

Odůvodnění:

Plochy jsou vymezeny na základě komplexního prověření a projednání specifické situace rekreační osady Hvozdy. Rekreační a obytné stavby zde mají zpravidla oplocené zahrady na lesních pozemcích. Tyto zahrady byly zařazeny do specifického režimu zeleně jiné (ZX), čímž je umožněno jejich vyjmutí z PUPFL. Tím vznikly mezi zahradami odloučené fragmenty lesa. V rámci projednání tohoto řešení s dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny a státní správou lesů bylo vyhodnoceno, že fragmentované části lesa mezi zahradami rekreačních a obytných staveb je již neefektivní chránit pro lesní hospodaření. Nicméně zároveň je žádoucí i nadále chránit jejich primárně přírodní funkci. Tyto fragmenty tak byly zařazeny do ploch přírodních (NU), které umožňují i nadále přítomnost lesních pozemků, ale zároveň umožňují i jejich vynětí z PUPFL a rozmanitější způsob správy pozemků, byť stále preferující ekologické funkce pozemku.

B.9.5.2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Východiska

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

Ochrana prvků (segmentů) územního systému ekologické stability (ÚSES) náleží do obecné územní ochrany přírody a krajiny. Vzhledem k rozsáhlosti a složitosti problematiky je řešena samostatně ve smyslu platných předpisů a metodik pro zpracování ÚSES do územních plánů obcí. Územní systém ekologické stability (ÚSES) tvoří v krajině soubor funkčně propojených ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, které jsou zdroji biodiverzity a udržují přírodní stabilitu v krajině. Územní systém ekologické stability je překryvnou funkcí ploch s rozdílným způsobem využití, přesto závazným limitem využití území a územní plán vytváří územní předpoklady k zajištění funkčního ÚSES vymezením jeho skladebných částí v plochách odpovídajícího stavu a pokud možno také se zohledněním vlastnických vztahů k dotčeným pozemkům.

Návrh

Návrh Územního plánu Štěchovice vymezuje skladebné části nadregionální a lokální hierarchie ÚSES v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR SČK). V rámci úpravy návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání byla provedena komplexní revize a aktualizace skladebných částí nadmístního ÚSES dle nově vydané 3. aktualizace ZÚR SČK (vydaná 26. 6. 2023). Podkladem pro vymezení lokálního systému byl dále *Plán místního ÚSES pro SO ORP Černošice (Cihlář-Svoboda, s.r.o., čístopis 09/2023)* a *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)*. Jednotlivé prvky byly z výše uvedených prací převzaty a dále upraveny a přizpůsobeny podmínkám návrhu územního plánu a podmínkám ochrany a tvorby krajiny. V rámci ÚP byla sledována i návaznost na administrativní území sousedních obcí. Prvky všech úrovní ÚSES jsou dle možností ekosystému přednostně umístěny do hranic pozemků nebo agregovaných funkčních ploch, výjimečně mimo ně, pokud to vyžaduje charakter prvku (hranice lesa, toku, a jiných).

V rámci návrhu funkčních ploch v Návrhu ÚP Štěchovice bylo provedeno zpřesnění jednotlivých skladebných prvků ÚSES ve smyslu metodik Ministerstva životního prostředí (především dodržena reprezentativnost biotopů a prostorové parametry) a to jak na nadregionální (vložená lokální biocentra), tak i místní úrovni. Výsledné vymezení skladebných segmentů (biocentra a biokoridory) byly upravovány tak, aby co nejméně zatěžovaly využívání krajiny a další rozvoj sídla.

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

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

Přehled biocenter:

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
Nadregionální biocentra					
NRBC.24 Štěchovice	Štěchovice u Prahy, Hradištko pod Medníkem, Třebosín, Teletín, Rabyně, Slapy nad Vltavou NRBC funkční	2C3, 2AB3, 2BD3, 2B3, 3AB3 KU, DH, SU, SD	412 v řešeném území	Lesní porost kulturní místy smíšený, skalní sráz nad údolím Vltavy. SLT: 3S, 2S, 2K, 1J, 2C	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 3S: BK 5-7, JD +-3, DBZ 2-3, LP +-2, HB SLT 2S: (DBZ,DB) 4-6, BK 3-6, HB +-1, JD; SLT 2K: (DBZ, DB) 3-7, BK 3-4, LP +-2, BR, JD; SLT 2C: DBZ 4-7, BK 2-3, HB 1, LP 2; SLT 1J: DB 1-3, LP 1-2, JV 2-3, HB 1-2, BRK +-2, JL +-1, BB +-1, JS, TR

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
Lokální biocentra					
LBC.04 Malý Havran	Štěchovice u Prahy LBC funkční, vložené	2B3, 2BC3 DH	5,43	Smíšený lesní porost SLT: 2S, 2B	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2S: (DBZ,DB) 4-6, BK 3-6, HB +-1, JD; SLT 2B: (DBZ,DB) 5-6, BK 2-3, HB +-1, LP+-2
LBC.05 V Kocáběch	Štěchovice u Prahy LBC funkční, vložené	2A1,1AB,B1, 2 KR, DH, KU	5,85	Ochranný lesní porost na svahu SLT: 0Z, 1Z	Podpora přirozené druhové skladby, redukce akátin: SLT 0Z: BO 9, BR 1, DBZ, BK; SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +-2, HB +-2, LP +-1, BB +-1, MK +-1, BRK +-1, JV, BO +-1
LBC.06 Chrátka	Masečín LBC funkční, vložené	2A1,1AB,B1, 2 SP, KR, AD, KU	4,21	Ochranný lesní porost na svahu údolí Vltavy SLT: 0Z, 1Z	Podpora přirozené druhové skladby, redukce akátin: SLT 0Z: BO 9, BR 1, DBZ, BK; SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +-2, HB +-2, LP +-1, BB +-1, MK +-1, BRK +-1, JV, BO +-1
LBC.07 Nad Vltavou	Masečín LBC funkční, vložené	1AB B1,2 , 2B3, 2BD3 SP, KU, AD, DH	4,85	Ochranný lesní porost na svahu údolí Vltavy, smíšený lesní porost SLT: 1Z, 2S, 2C	Podpora přirozené druhové skladby, redukce akátin: SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +-2, HB +-2, LP +-1, BB +-1, MK +-1, BRK +-1, JV, BO +-1; SLT 2S: (DBZ,DB) 4-6, BK 3-6, HB +-1, JD; SLT 2C: DBZ 4-7, BK 2-3, HB 1, LP 2
LBC.08 Hvozdy	Masečín LBC funkční, vložené	2BC3 DH, KU	3,0	Ochranný lesní porost na svahu údolí Vltavy, smíšený lesní porost SLT: 2A	Podpora přirozené druhové skladby, redukce akátin: SLT 2A: (DB,DBZ) 4-5, BK 1-2, Lp 1-2, JV 1-2, HB+-1
LBC.09 Pod Žižkovým vrchem	Masečín LBC funkční	2BD3 DH, KU	5,45	Kulturní lesní porost, drobný vodní tok SLT: 2S, 2K	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2S: (DBZ,DB) 4-6, BK 3-6, HB +-1, JD SLT 2K: (DBZ, DB) 3-7, BK 3-4, LP +-2, BR, JD
LBC.10 Doubrava Hvozdy	Masečín LBC funkční	3AB3 KU, LO, VO	2,25 v řešeném území	Kulturní lesní porost, malá vodní nádrž SLT: 3S, 2I	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 3S: BK 5-7, JD +-3, DBZ 2-3, LP +-2, HB SLT 2I: (DBZ, DB) 5-7, BK 2-3, LP 3, JD
LBC.11 V dubí	Masečín, Bojanovice LBC funkční	2AB3 KU, AD, LO	4,29	Kulturní lesní porost, drobný vodní tok SLT: 2K, 2S	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2K: (DBZ, DB) 3-7, BK 3-4, LP +-2, BR, JD SLT 2S: (DBZ,DB) 4-6, BK 3-6, HB +-1, JD SLT 2D: (DB, DBZ)6, BK1, LP1, JV1, HB1, JL
LBC.12 V Kocábě	Masečín LBC funkční	1AB,B4-5 LO, KR, MT, VO	0,48 v řešeném území	Drobný vodní tok s vyvinutým břehovým porostem, trvalý travní porost	Podpora přirozené doprovodné vegetace vodního toku, extenzivní hospodaření v nivě Kocáby (louky, pastviny)

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
LBC.13 Nad Kocábou Havran	Masečín LBC funkční	2C3, 2BD2-3, 1AB, B4 KR, DH, KU, VO, LO	3,74	Ochranný lesní porost na svahu údolí Kocáby a její niva SLT: 1J, 1C	Extenzivní hospodaření v nivě Kocáby (louky, pastviny), podpora přirozené druhové skladby: SLT 1J: DB 1-3, LP 1-2, JV 2-3, HB 1-2, BRK +-2, JL +-1, BB +-1, JS, TR; SLT 1C: (DBZ, DB) 7-9, HB +-1, LP 1-2, BRK +-1
LBC.14 V Hrádku	Masečín LBC částečně funkční	1AB, B4-5 LO, KR, MT, VO, LO	0,77 v řešeném území	Meandr Kocáby s údolní nivou	Zachovat současný stav, ochrana.

Přehled biokoridorů:

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	délka	návrh opatření
Nadregionální biokoridory				
NRBK.K60 Štěchovice – Hlubocká obora	Štěchovice u Prahy, Rabyně NRBK částečně funkční	2AB, B2-5 VO, LO, MT	1093 m	Zachování současného stavu, podpora přirozených druhů: DB, LP, OL, OS, BR, VR
NRBK.K59 K56 – Štěchovice	Štěchovice u Prahy, Masečín, Hradištko pod Medníkem, Davle NRBK částečně funkční	2A1, 2C3, 1AB, B1,2, 2BC3a, 2BC3, 3C3 VO, LO, MT MT, KU, SE, DH, BU	1951 m (vodní) 5053 m (mezofilní hájový) v řešeném území	Ornou půdu převést na TTP, extenzivní obhospodařování, skupinová výsadba původních druhů, v lesích podpora přirozené druhové skladby: SLT 0Z: BO 9, BR 1, DBZ, BK SLT 1J: DB 1-3, LP 1-2, JV 2-3, HB 1-2, BRK +-2, JL +-1, BB +-1, JS, TR SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +-2, HB +-2, LP +-1, BB +-1, MK +-1, BRK +-1, JV, BO +-1 SLT 2A: (DB, DBZ) 4-5, BK 1-2, LP 1-2, JV 1-2, HB +-1 SLT 2B: (DBZ, DB) 5-6 BK 2-3 HB+-1 LP+-2 SLT 3J: BK1-4, LP 1-3, JV 2-3, JD 1-3, JL +-1, DB +-2, HB +-3, BRK, TR, TS +-2 SLT 3A: BK 4-5, (DBZ, DB) 1-2, LP 1-2, JLH 1-2, HB1, JV 1-2, KL +-1
Lokální biokoridory				
LBK.08-09 Hvozdy – Pod Žižkovým vrchem	Masečín LBK funkční	2AB3 DH, KU, VO	573 m	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2S: (DBZ, DB) 4-6, BK 3-6, HB +-1, JD SLT 2A: (DB, DBZ) 4-5, BK 1-2, LP 1-2, JV 1-2, HB +-1
LBK.09-10 Pod Žižkovým vrchem – Doubrava Hvozdy	Masečín, LBK funkční	2AB3 KU, DH	616 m	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2I: (DBZ, DB) 5-7, BK 2-3, LP 3, JD

<i>číslo název</i>	<i>k.ú. stav</i>	<i>STG fyziotyp</i>	<i>délka</i>	<i>návrh opatření</i>
LBK.10-11 Doubrava Hvozdy – V dubí	Masečín, Bojanovice, LBK částečně funkční	2AB3, 2B3-4 SE, MT, KU	1168 m v řešeném území 384 + 305 m	Ornou půdu převést na TTP, extenzivní obhospodařování, skupinová výsadba původních druhů dřevin, v lese pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 2K: (DBZ, DB) 3-7, BK 3-4, LP +- 2, BR, JD SLT 2D: (DB, DBZ)6, BK1, LP1, JV1, HB1, JL
LBK.11-12 V dubí – V Kocábě	Masečín, Bojanovice LBK funkční	2BC3 LO, KU	678 m	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2D: (DB, DBZ)6, BK1, LP1, JV1, HB1, JL
LBK.12-13 V Kocábě – Nad Kocábou, Havran	Masečín LBK částečně funkční	2AB(B)4(5) VO, LO, MT, KR	1 332 m	Ochrana, extenzivní obhospodařování, podpora přirozených břehových porostů.
LBK.13-05 Nad Kocábou, Havran – V Kocáběch	Masečín, Štěchovice u Prahy LBK funkční	2C3, 2BD2-3, 1AB, B4 KR, DH, KU	1 608 m	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 0Z: BO 9, BR 1, DBZ, BK SLT 1J: DB 1-3, LP 1-2, JV 2-3, HB 1- 2, BRK +-2, JL +-1, BB +-1, JS, TR SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +-2, HB +-2, LP +-1, BB +-1, MK +-1, BRK +-1, JV, BO +-1 SLT 2C: DBZ 4-7, BK 2-3, HB 1, LP 2; SLT 2A: (DB, DBZ) 4-5, BK 1-2, LP 1- 2, JV 1-2, HB +-1 SLT 2S: (DBZ, DB) 4-6, BK 3-6, HB +- 1, JD SLT 2D: (DB, DBZ)6, BK1, LP1, JV1, HB1, JL
LBK.13-05-14 V Loužku – V Hrádku	Masečín LBK částečně funkční	2C3, 2BD2-3, 1AB, B4	50 m	Zachovat propojení mezi LBK.13-05 a LBC.14, v lese podpora přirozené skladby: SLT 0Z: BO 9, BR 1, DBZ, BK SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +-2, HB +-2, LP +-1, BB +-1, MK +-1, BRK +-1, JV, BO +-1
LBK.13-14 Nad Kocábou, Havran – V Hrádku	Masečín LBK částečně funkční	2AB(B)4(5) LO, MT, KR	1418 m	Ochrana, extenzivní obhospodařování, podpora přirozených břehových porostů.

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	délka	návrh opatření
LBK.14-K59 V Hrádku – Na Pabožku	Masečín, Štěchovice u Prahy LBK funkční	2C3, 2BD2-3, 1AB DH, KU	767 m	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 0Z: BO 9, BR 1, DBZ, BK SLT 1J: DB 1-3, LP 1-2, JV 2-3, HB 1- 2, BRK +-2, JL +-1, BB +-1, JS, TR SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +-2, HB +-2, LP +-1, BB +-1, MK +-1, BRK +-1, JV, BO +-1 SLT 2A: (DB, DBZ) 4-5, BK 1-2, LP 1- 2, JV 1-2, HB +-1

Návrhové plochy jednotlivých prvků (segmentů) ÚSES:

Nadregionální ÚSES	Katastrální území
nadregionální biocentrum NRBC.24 Štěchovice	Štěchovice u Prahy
nadregionální biokoridor NRBK.K59 K56 – Štěchovice	Štěchovice u Prahy, Masečín
nadregionální biokoridor NRBK.K59 K56 – Štěchovice – úsek NRBC.24-LBC.04	Štěchovice u Prahy
nadregionální biokoridor NRBK.K59 K56 – Štěchovice – úsek LBC.04-LBC.05	Štěchovice u Prahy Slapy nad Vltavou
nadregionální biokoridor NRBK.K59 K56 – Štěchovice – úsek LBC.05-LBC.06	Štěchovice u Prahy, Masečín
nadregionální biokoridor NRBK.K59 K56 – Štěchovice – úsek LBC.06-LBC.07	Masečín
nadregionální biokoridor NRBK.K59 K56 – Štěchovice – úsek LBC.07-LBC.08	Masečín
nadregionální biokoridor NRBK.K60 Štěchovice – Hlubocká obora	Štěchovice u Prahy

Lokální biocentra v trase NRBK.K59	Katastrální území
vložené lokální biocentrum LBC.04	Štěchovice u Prahy
vložené lokální biocentrum LBC.05	Štěchovice u Prahy
vložené lokální biocentrum LBC.06	Štěchovice u Prahy
vložené lokální biocentrum LBC.07	Štěchovice u Prahy
vložené lokální biocentrum LBC.08	Štěchovice u Prahy

Zdůvodnění úprav skladebných částí ÚSES oproti vymezení v návrhu ÚP pro společné jednání:**- NRBC.24 "Štěchovice"**

- nadregionální biocentrum je převzato z 3. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (A3 ZÚR SK), provedeny byly úpravy hranic;
- v oblasti Na Faberce je hranice vymezena podél stávajících cest a lesních porostů (NS Svatojánské proudy, po hranici lesních porostů k lesní cestě Dlouhá míle a dále v souběhu s návrhem dle Plánu ÚSES pro SO ORP Černošice);
- v oblasti Kolná, U Skotácké louky hranice vymezena podél lesní cesty Třeбенická k hranici řešeného území, kde se napojuje na vymezené NRBC.24 na území obce Slapy;
- z biocentra vyjmuta plocha zastavěného území Třeбенice;
- rekreační stavby a stavby v rozptýlu, které jsou součástí NRBC, jsou vymezeny jako plochy RX.

- **NRBK.K60 "Štěchovice – Hlubocká obora" (vodní)**
 - vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.K60/vodní převzato z A3 ZÚR SK; biokoridor u hráze upraven, zpřesněny hranice.
 - z biokoridoru je vypuštěno původně vložené lokální biocentrum K59/LC01, v trase vodního biokoridoru nemá opodstatnění.
- **NRBK.K59 "K56 – Štěchovice" (vodní)**
 - vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.K59/vodní je převzato z A3 ZÚR SK; vymezení více méně odpovídá Plánu ÚSES, do NRBK je zahrnuta celá vodní plocha včetně břehových partií, místy byly provedeny úpravy hranic.
 - z biokoridoru jsou vypuštěna původně vložená lokální biocentra K59/LC02 a LC03, v trase vodního biokoridoru nemají opodstatnění.
 - zajištěna je návaznost na vymezení NRBK v ÚP Davle a Hradištko.
- **NRBK.K59 "K56 – Štěchovice" (mezofilní hájový)**
 - vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.K59/mezofilní hájový převzato z A3 ZÚR SK; biokoridor místy rozšířen, zpřesněny hranice. Z biokoridoru vyjmuty oplocené parcely u rekreačních objektů v lese, zastavěné a zastavitelné plochy.
 - jedná se o složený biokoridor, v jehož trase jsou v ekologicky vhodných vzdálenostech vložena lokální biocentra LBC.04 Malý Havran, LBC.05 V Kocáběch, LBC.06 Chrástka, LBC.07 Nad Vltavou, LBC.08 Hvozdy. Dílčí úseky biokoridoru jsou upraveny v souvislosti s úpravou vložených biocenter.
 - vložené lokální biocentrum LBC.08 Hvozdy je přesunuto severně na styk s lokálním biokoridorem LBC.08-09, který nahradil původně vymezený LK 09-59. Vymezení odpovídá Metodice, tzn. na styku biokoridorů by mělo být vloženo biocentrum ... Změně je přizpůsobeno i vymezení úseku NRBK mezi biocentry LBC.08 a LBC.07.
 - vložené lokální biocentrum LBC.06 je rozšířeno až k hranici parc.č. 376/317 v k.ú. Masečín, změně je přizpůsobeno vymezení úseku NRBK. K59.
 - dílčí úsek biokoridoru mezi biocentry LBC.05 a LBC.06 je nově vymezen po severozápadním okraji zastavitelné plochy Z96. K propojení mezi biocentry je využito postagrární lado zarůstající náletem dřevin v různém sukcesním stadiu a trvalý travní porost založený na orné půdě. V tomto úseku je šířka biokoridoru navržena min. 40 m. Jedná se o veřejně prospěšné opatření VU01 zahrnující plochy změn v krajině K11a-NP a K11b-NP. Na toto opatření navazují další krajinářské úpravy – K11c-NP, nová cesta Z153-DU a plochy zemědělské K23-Apt.
 - novému vymezení NRBK je přizpůsobeno lokální biocentrum LBC.05, tzn. biocentrum je rozšířeno západním směrem na svahy pod Chrástkou.
 - úseky NRBK mezi biocentry LBC.05 a LBC.04 včetně napojení na nadregionální biocentrum NRBC.24 převážně odpovídají návrhu dle A3 ZÚR SK.
- **Lokální biokoridory a biocentra při západním okraji řešeného území**
 - LBC.08-09 Hvozdy – Pod Žižkovým vrchem. Lokální biokoridor nahrazuje LK 09-K59, trasa je zkrácena v souvislosti s novým vymezením lokálního biocentra LBC.08 vloženého v trase NRBK.K59 (mezofilní hájový);
 - LBC.09-10 Pod Žižkovým vrchem – Doubrava Hvozdy. Lokální biokoridor je přeložen z údolí Hvozdnického potoka severním směrem nad cestu mimo zastavěné území chatové oblasti. Zahrnuje lesní porost v úseku V koutech – Pod vrchem;
 - LBC.10 Doubrava Hvozdy je rozšířeno severním směrem na lesní pozemky v oblasti V koutech. Jedná se o kombinované biocentrum zahrnující údolí Hvozdnického potoka s rybníčkem a navazující zalesněné pozemky na svazích nad potokem. Rozšíření biocentra souvisí zejména s přeložením lokálního biokoridoru LBC.09-10;
 - LBC.10-11 Doubrava Hvozdy – V dubí respektuje vymezení LBC.164 na území obce Bojanovice (ÚP po zm.1), tzn. v řešeném území jsou vymezeny dva úseky biokoridoru (severní a jižní) s napojením na biokoridor vedený těsně za hranicí na území obce Bojanovice. Plánu ÚSES je přizpůsoben úsek LBC v oblasti lokality Majorky;
 - LBC.11 V dubí je oproti Plánu ÚSES zvětšeno do vrcholové partie komplexu lesa V dubí, tzn. přizpůsobeno vymezení dle Plánu (západní okraj), tak i ÚP Štěchovice (východní okraj);

- LBK.11-12 V dubí – V Kocábě je více méně přizpůsoben vymezení dle Plánu ÚSES, biokoridor zahrnuje plochy v údolí V Mokřích lukách, je zúžen na požadované parametry, převážně vymezen mimo navrhovanou účelovou komunikaci.
- **Lokální biokoridory vedené údolím Kocáby**
 - zachovány a zpřesněny jsou lokální biokoridory LBK.12-13 a LBK.13-14, zde jsou šířkové parametry více méně zajištěny vymezením vodního toku i navazujících pozemků v údolní nivě Kocáby.
 - z Plánu ÚSES je převzat lokální biokoridor vedený po zalesněných svazích nad levým břehem Kocáby, v ÚP Štěchovice je vymezen jako LBK.13-05. Biokoridor je zpřesněn, veden po vrstevnicích mimo rekreační objekty, zkrácen v oblasti svahů pod Chrástkou v souvislosti s rozšířením biocentra LBC.05 vloženého v trase NRBK.K59;
 - zrušen je lokální biokoridor LK 14-K59 (hygrofilní) v zastavěném území Štěchovic, tj. úsek mezi LBC.14 a NRBK.K59 (vodní) vedený tokem Kocáby k soutoku s Vltavou. Důvodem je, že vodní tok v zastavěném území je veden převážně ve zpevněném korytu a v zídkách. Dle metodiky by biokoridor musel mít zajištěné šířkové parametry po odečtení vodní plochy, což v dané situaci v zastavěném území nelze docílit;
 - dle Územní studie krajiny SO ORP Černošice je navrhováno nové vymezení LBK a to přeložení trasy na svahy nad údolí Kocáby (úsek U Kocáby – Na Pabožku). Jedná se o nové vymezení lokálního biokoridoru LBK.14-K59.
 - zrušen je lokální biokoridor LK K59-05 v zastavěném území Štěchovic, plocha je mimo zástavbu funkčně vedena jako zeleň přírodní (ZP), mimo zastavěné území pak jako plocha lesní (NL).

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

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

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

B.9.5.3. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ PROSTUPNOSTI KRAJINY

Prostupnost krajiny dle lidského měřítka

Ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny jde o zajištění přístupu do krajiny, který umožňují veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území a dále musí být umožněn i v rámci pozemků různých vlastníků v nezastavěném území. Územní plán vymezuje v okolí Masečína plochy dopravní infrastruktury pro nové cesty v krajině Z.151 až Z.156. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem doplnění cestní sítě ve volné krajině. Tyto nové cesty jsou vymezené pro zajištění rekreační prostupnosti zemědělské krajiny a zároveň zlepšit obsluhu zemědělských pozemků. Soustava cest bude mít také protierozní účinek, neboť umožní zachycení případného povrchového odtoku srážkové vody po svažitých polích severně, jižně a východně od Masečína tak, aby voda nemohla dotéci až do navazující zástavby.

Územní plán dále umožňuje doplňování účelových cest v krajině v obecné regulaci ploch v nezastavěném území.

Současná i navržená cestní síť je doplněna návrhem na obnovu – doplnění doprovodné zeleně v podobě vymezení koncepčních prvků kompozice volné krajiny – stromořadí/alej podél cesty/silnice. Tento koncepční prvek byl vymezen podél stávajících i navržených cest propojujících sídla s volnou krajinou a důvodem je garantovat, že podél nově navrhovaných cest, jakož i podél cest již existujících, bude vždy vysazeno stromořadí, anebo oboustranná alej, v to v závislosti na významu konkrétní cesty. Důvodem požadavku na výsadbu doprovodné vegetace podél cest je zvýšení

protierozní funkce cest (kořenový systém stromů přispívá k retenci srážkové vody a zadržení povrchového odtoku v krajině) a také zvýšení rekreační a estetické hodnoty cest (stromy poskytují stín a zvýrazňují linii cesty v krajině).

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

Prostupnost krajiny dle ekosystémového měřítka – migrační prostupnost

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

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

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

Prostupnost území je tedy podpořena zejména:

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

Další podmínky pro zachování a zvýšení prostupnosti

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

B.9.5.4. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ OCHRANY PŘED POVODNĚMI A PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ

B.9.5.4.1. Ochrana před povodněmi

Vodní režim řešeného území

Městys Štěchovice je zařazen do Plánu oblasti povodí Dolní Vltavy. Hydrologický režim území je ovlivňován dvěma významnými faktory. Na jedné straně je to zastavěnost území a s tím související hydrologické srážky, ať již vzniklé z regionálních dešťů trvajících řádově několik hodin s výrazným zvýšením průtokových stavů celoplošně, anebo místními krátkodobými intenzivními srážkami. Oboje následně může způsobit navýšení průtoků, resp. povodňové stavy. Druhým faktorem ovlivňujícím hydrologický režim území, a to zejména jako celku je Vltavská kaskáda vodních děl. Územím protéká řada vodních toků, z nichž nejzásadnější úlohu plní Vltava a Kocába. Obě vodoteče jsou zařazeny na seznam vodohospodářsky významných vodních toků. Dále územím protéká Hvozdnický potok a další bezejmenné vodoteče. Na území Štěchovic se na Vltavě nacházejí také dvě přehrady: Štěchovická přehrada a přehrada Slapská.

Vodní toky a plochy

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

Zájmové území bylo v rámci Plánu oblasti povodí stanoveno jako potenciálně rizikové a ohrožující pro vodní toky, které tudy protékají vzhledem k bodovému i plošnému znečištění. I s ohledem na tuto skutečnost územní plán v rámci svých

návrhů zajišťuje napojení veškerých odpadních vod ze zastavitelných a transformačních ploch na stokovou síť a následně jejich odvedení na lokální ČOV, u kterých navrhuje rozšíření resp. intenzifikaci. V rámci rekreačních ploch, které nebudou napojené na stokovou síť, je striktně vyžadováno vybavení objektů domovní čistírnou odpadních vod a nebo vybavení bezodtokými akumulacími jímkami, které budou pravidelně vyváženy na nejbližší ČOV a jejich obsah zde bude likvidován.

Vltava

Řeka Vltava je se 430 km nejdelší řeka v České republice. Pramení na Šumavě v nadmořské výšce 1172 m n.m. V rámci oblasti povodí Dolní Vltavy protéká Tábořskou a Benešovskou pahorkatinou, kde její hluboké údolí umožnilo výstavbu přehrad Vltavské kaskády (Orlík, Kamýk, Slapy, Štěchovice, Vrané). Dále severním směrem protéká Vltava Pražskou plošinou a následně Mělnickou kotlinou, kde se vlévá do Labe. Celková délka toku je cca 424 km. Tok je ve správě Povodí Vltavy s.p. Povodí řeky je 28 090 km² (z toho 27 006,70 km² v Česku). Vltava (v daném úseku č.h.p. 1-08-05-1130-0-00, 1-08-05-0830-2-00 a 1-08-05-0830-1-00) patří mezi silně ovlivněné vodní toky, jejichž stav je potenciálně rizikový zejména vzhledem k plošnému znečištění fosforem. V rámci Plánu oblasti povodí byla správcem vodního toku přijata opatření, která by měla zamezit znečištění dusičnany pocházejícími ze zemědělských zdrojů. Současně zde probíhá provozní monitoring zaměřený na ryby a bentos Vltava vzhledem ke svému charakteru v oblasti patří mezi vodní toky s urychleným odtokem a zároveň je vysoce ohrožena erozí. V rámci vodního toku byla stanovena aktivní zóna záplavového území, Q5, Q20 a Q100. Územní plán respektuje stanovená záplavová území, v rámci zastavitelných a transformačních ploch, které zasahují svým rozsahem do stanovených zón - nebude realizována žádná výstavba.

Kocába

Kocába (č.h.p. 1-08-05-1120-0-00) je levostranným přítokem Vltavy, do které se vlévá právě ve Štěchovicích. Tok pramení v Brdské vrchovině u Příbrami. Délka toku je cca 48 km, plocha povodí činí cca 313 km², průměrný roční průtok 0,574 m³/s (vodočet Štěchovice v km 1,00). Tok je ve správě Povodí Vltavy s.p. Kocába stejně jako Vltava patří mezi silně ovlivněné vodní toky rizikové zejména na znečištění dusíkem a fosforem. V rámci Plánu oblasti povodí byla správcem vodního toku přijata opatření k omezení eroze z pohledu transportu chemických látek, opatření k omezení negativních vlivů pesticidů na povrchové a podzemní vody. Znečištění bodové i plošné je jedním z důvodů proč Kocába vykazuje nevyhovující stav a probíhá zde situační monitoring fyzikálně-chemických parametrů. V rámci vodního toku byla stanovena aktivní zóna záplavového území, Q5, Q20 a Q100. Územní plán respektuje stanovená záplavová území a nenavrhuje zde žádné zastavitelné plochy.

Hvozdnický potok

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

Štěchovická přehrada

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

Slapská přehrada

Přehrada byla postavena jako součást tzv. Vltavské kaskády v letech 1949–1955. Podle rozlohy (11,626 km²) je šestou největší přehradou v České republice. Její hloubka je 58 m a hladina se nachází v nadmořské výšce 271 m n. m. Hráz přehrady dlouhá 260 m a vysoká 60 m je založena na skalním podloží. Vodní elektrárna Slapy byla uvedena do provozu v letech 1955–1956. V elektrárně jsou nainstalovány 3 Kaplanovy turbíny o výkonu 3× 48 MW. Plného výkonu je elektrárna schopna dosáhnout za 136 s. V rámci přehradní nádrže byl dosažen ekologický potenciál.

Podzemní vody

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

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

Zdůvodnění návrhu protipovodňových opatření

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

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

Územní plán dále vymezuje koridor pro umístění protipovodňových opatření CNZ.PP-20: koridor protipovodňových opatření (PP), na břehu Vltavy v oblasti Peškova. Koridor je zpřesněním „plochy pro umístění staveb protipovodňové ochrany, opatření pro zmírnění dopadů sucha a staveb k regulaci odtokových poměrů PP06 – Štěchovice“, vymezené v platných ZÚR Středočeského kraje a je vymezený za účelem přímé ochrany území Peškova před povodněmi. K záměru doposud neexistuje konkrétní studie či projektová dokumentace, zpřesnění plochy je proto provedené odborně při zohlednění terénu a stávajících staveb v dotčeném území.

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

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

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

Hlavní území a objekty ohrožené povodní z řeky Vltavy

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

Hlavní území a objekty ohrožené povodní z řeky Kocáby

ř. km	území	ohrožené objekty
3,20	Štěchovice Masečín	Osada Havran v délce 500 m, oboustranně ohrožená, při Q5 - Q10 Dále v délce 1 250 m nepravidelná, ale hustá chatová zástavba po obou stranách, poměrně vysoké břehy (cca 2, 0 m) na konci úseku úprava z kamene a stabilizační jízek. Další 300 m pokračují chaty až k začátku Štěchovic.
3,20-1,00	Štěchovice	Začínají zástavbou rodinnými domky v délce 1 km, zejména na levém břehu až k limnigrafické stanici Štěchovice u stabilizačního stupně. Úsek je ohrožen při Q10-20.

ř. km	území	ohrožené objekty
1,00-0,00	Štěchovice	Následuje až k silničnímu mostu Štěchovice - Slapy v délce cca 200 m levostranná úprava svislou betonovou zdí na Q50. Od mostu je tato úprava oboustranná, po 150 m na levém břehu přerušena vysokým břehem. Dále je úprava opět oboustranná na Q50 až k mostu u školy. Pokračování úpravy až k dalšímu mostu, poté oboustranně břehy, místně zpevněné kamenem až k stabilizačnímu jízku chránící na Q20, poté silniční most k elektrárně a vtok do Vltavy, Domov důchodců ve Štěchovicích

Vodní díla, u kterých lze předpokládat možné ovlivnění průběhu povodně

vodní dílo	vodní tok/ř. km	správce	kat. území	kategorie
Slapy	Vltava/91,694	Povodí Vltavy	Slapy-Třebenice okr.Praha-západ	I.
Štěchovice	Vltava/84,440	Povodí Vltavy	Štěchovice, okr.Praha-západ	II.
Homole	Vltava	ČZ-VE	Štěchovice	III.

B.9.5.4.2. Protierozní opatření

ÚP Štěchovice vymezuje soubor ploch a opatření za účelem protierozní ochrany zemědělské půdy. To se týká především krajiny kolem sídla Masečín, které je jako jediné obklopeno zemědělskou krajinou.

Severně od sídla Masečín jsou vymezeny plochy změn v krajině K.12, K.13, K.14, K.15, K.16 a K.17: plochy smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (MU.z). Účelem těchto ploch je vytvořit záhumenní pás kolem obytné zástavby sídla, který sídlo obalí do krajiny extenzivně obdělávaných menších polí, zahrad, pastvin a sadů. Tento záhumenní pás kromě zlepšení obytného prostředí sídla zároveň posílí stabilitu zemědělských ploch proti eroznímu ohrožení, aby případný povrchový odtok srážkové vody po svažitých polích severně od Masečína nemohl dotéci až do zástavby sídla. Návrh záhumenního pásu tvořeného malými poli, zahradami, sady, loukami či pastvinami, ve vazbě na obytnou zástavbu sídla Masečín, je zpřesněním záhumenního pásu navrženého okolo Masečína v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)*.

Územní plán dále vymezuje koridory pro umístění liniových protierozních opatření CNU.PE-10, CNU.PE-11, CNU.PE-12, CNU.PE-13, CNU.PE-14, CNU.PE-15 a CNU.PE16, taktéž v zemědělské krajině kolem Masečína. A to za účelem realizace liniových opatření zabráňujících erozi orné půdy na svažitých pozemcích, kde je nicméně primárně chráněna jejich zemědělská funkce, není tak vhodné např. jejich plošné zatravnění.

Kolem sídla Třebenice jsou obdobně jako kolem Masečína vymezeny plochy K.19, K.20 a K.21: plochy smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní (MU.z). Plochy jsou vymezeny především na svažitých erozně silně ohrožených zemědělských pozemcích a zamezují intenzivnímu zemědělskému využití pozemků a tím i nežádoucí erozi zemědělské půdy.

Dále jsou vymezeny plochy K.22 a K.23: plochy zemědělské – trvalé travní porosty (AL) se záměrem zatravnění svažitých a erozně silně ohrožených polí.

B.9.5.5. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Územní plán toliko formálně deklaruje, že žádné plochy pro těžbu nerostných surovin nejsou vymezované.

Území Štěchovic spadá do tzv. Štěchovického zlatonosného revíru. Těžba zlata je zde uváděna již od 1. pol. 14. stol., dále v období mezi husitskými válkami a třicetiletou válkou a po skončení třicetileté války. Zlato se zde těžilo nejen hornickým způsobem, ale také rýžováním z Vltavy a Kocáby. Na celém řešeném území se nacházejí zrušená ložiska zlatonosných rud, aktivně zde však neprobíhá těžba ani nejsou vymezena chráněná ložisková území (CHLÚ) nebo dobývací prostory (DP).

B.9.6. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

B.9.6.1. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÉ REGULACE V NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

Funkční a prostorová regulace byla u jednotlivých ploch stanovena v návrhu ÚP pro společné jednání. V odůvodnění regulativů byly uvedeny následující zásadní body:

Výklad podmíněně přípustného využití – snížení kvality prostředí a pohody bydlení

Při umísťování podmíněně přípustného využití je u některých ploch nutné dokladovat, že nebude snížena kvalita prostředí nebo případně pohoda bydlení. Přesnější specifikaci těchto pojmů lze najít v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 – 116 (č. 850/2006 Sb. NSS), kde se mimo jiné uvádí, že „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům“. Uvedená kritéria (jako hladina hluku, emise prachu a pachů a podobně) tedy není možné brát zcela absolutně, nýbrž tak, že je nelze zhoršit nad míru přiměřenou poměrům.

Důvody pro stanovení prostorových regulativů

Do podmínek prostorového uspořádání jsou zahrnuty: maximální výška zastavění, zabraňující rušivému působení staveb v panoramatu sídla a ve veřejném prostranství, dále pak maximální procento zastavění a minimální procento ozelení v zájmu dosažení vhodné hustoty zástavby a podílu zeleně v ní.

B.9.6.2. ZDŮVODNĚNÍ ÚPRAV STANOVENÉ REGULACE V NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Funkční a prostorová regulace byla po společném jednání upravena minimálně, a to pouze na základě výsledků projednání, v souvislosti s řešením jednotlivých požadavků dotčených orgánů, popř. v souvislosti s vyhodnocením připomínek. Konkrétně byly provedeny následující úpravy:

B.9.6.2.1. Vymezení plochy přístaviště

V souvislosti s vymezením plochy přístaviště u Vltavy ve Štěchovicích byl zaveden nový typ plochy: plochy dopravní infrastruktury – doprava vodní (DV). Tato plocha byla vymezena v souvislosti s vymezením koridoru pro vodní dopravu na Vltavě CNZ.DV-01. Plocha je vymezena v místě, které je jako kotviště a přístaviště nyní využíváno.

B.9.6.2.2. Zamezení nežádoucí intenzifikace zástavby v plochách pro bydlení v rodinných domech

V plochách bydlení (BV a BI) bylo zamezeno nežádoucí intenzifikaci zástavby ve formě dvojdomů, řadových domů, či „falešných dvojdomů a trojdomů“, a to doplněním následujících regulativů:

Nepřípustné využití: bytové domy, řadové domy, dvojdomy, falešné dvojdomy či trojdomy

Podmínky prostorového uspořádání: na jednom pozemku je připuštěno umístění pouze jedné hlavní stavby pro bydlení

Zároveň byly doplněny definice dvojdomu, řadového domu, falešného dvojdomu či trojdomu.

Tyto úpravy byly provedeny s ohledem na zamezení příliš velké intenzifikace, navíc nekontrolovatelné z hlediska vymezení adekvátní výměry zastavitelných ploch a nastavení odpovídající koncepce rozvoje veřejné infrastruktury. A to především ve vztahu k rozvoji sídla Masečín, kde byla zásadně utlumena míra budoucího rozvoje obytné funkce.

B.9.6.2.3. Úprava regulace chat a domů v lesích

Byla provedena úprava regulace ploch původně vymezených jako plochy BX, RX a OX. Byl zaveden nový typ plochy ZX – plochy zeleně jiné. A to v souvislosti s komplexní úpravou řešení pozemků rekreačních chat nacházejících se na lesních pozemcích, podrobně je úprava metody popsána výše, v kap. B.9.3.1.4. Masečín – Hvozdy a B.9.3.1.6 Rozptýlené chaty na lesních pozemcích.

B.9.6.2.4. Zpřesnění regulace výstavby v plochách v nezastavěném území

V plochách v nezastavěném území byly doplněny regulativy zpřesňující režim staveb umístovaných dle § 122 stavebního zákona. V plochách zemědělských, přírodních a plochách smíšených krajinných jsou tak připuštěny:

- 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.

V plochách lesních jsou pak připuštěny:

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

Ostatní stavby jsou v těchto plochách výslovně vyloučeny, a to včetně výroben energie z obnovitelných zdrojů. A to z důvodu, že jižní část správního území městyse Štěchovice se nachází na území Přírodního parku Střed Čech, i zbytek správního území městyse má vysokou hodnotu krajinného rázu a celé území městyse je vysoce rekreačně a turisticky atraktivní. Není proto žádoucí umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny atp.) ve volné krajině městyse. Dostatečný potenciál pro rozvoj výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů představují střechy budov, kde je umístování těchto zařízení připuštěno. Stejně tak je nežádoucí, aby se ve volné krajině umísťovaly stavby zneužívající obecně formulovanou přípustnost staveb pro zemědělství a lesnictví v § 122 stavebního zákona, byť by mohl být jejich skutečný účel pro bydlení či rekreaci účelově zastřen. Přesnější stanovení pravidel přispěje k předvídatelnějším procesům při povolování záměrů v nezastavěném území.

B.9.6.2.5. Zpřesnění regulace oplocení v nezastavěném území

V plochách v nezastavěném území byly doplněny regulativy zpřesňující režim oplocení. Do přípustného využití tak byly doplněny položky:

- 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

Takto stanovená pravidla upřesňují, kdy je v nezastavěném území možné pozemky oplocovat či ohrazovat. Tím je zajištěna prostupnost volné krajiny, a to vyváženě vzhledem k případným zájmům ohledně zemědělského či lesnického hospodaření.

B.9.6.2.6. Zrušení přísnějších požadavků na parkování

V návrhu ÚP pro společné jednání byly v plochách pro bydlení (BI a BV) a v plochách smíšených obytných městských stanoveny přísnější požadavky na zajištění parkování vozidel oproti prováděcím právním předpisům. Konkrétně v plochách BV a BI byla stanovena tato podmínka:

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

V plochách smíšených obytných městských navíc ještě tato podmínka:

„všechny nové bytové domy musí být vybaveny garážemi pro min. 50 % vozidel jako součástí hlavní stavby, pro zbývajících max. 50 % vozidel rezidentů a vozidla návštěvníků budou realizována parkovací stání v rámci vymezené plochy“

Nový stavební zákon upravil pravidla, jakým způsobem lze oproti vyhláškou stanoveným požadavkům korigovat požadavky na parkovací místa v územních plánech. Tato korekce musí být oproti hodnotám ve vyhlášce provedena procentuálně. Zároveň byly požadavky na parkovací místa přímo vloženy do prováděcí vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, její přílohy 1. U funkce bydlení je stanoven požadavek 1 parkovací místo na 120 m² podlahové plochy bytu.

V rámci úprav ÚP pro veřejné projednání bylo vyhodnoceno, že takto stanovené standardní požadavky na parkovací stání jsou pro území městyse adekvátní. V rámci úpravy ÚP byla upravena regulace ploch bydlení venkovského a individuálního, a to tak, že bylo zamezeno umístování řadových domů, falešných dvoj- či trojdomů (viz výše kap. B.9.6.2.2. Zamezení nežádoucí intenzifikace zástavby v plochách pro bydlení v rodinných domech). Zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení jsou zároveň všechny vymezeny jako plochy bydlení individuálního (BI), kde byla již v ÚP pro společné jednání stanovena regulace minimální velikosti pozemku 900 m² a maximální procento zastavění 30 %. Tento soubor regulativů zajišťuje, že nemůže dojít k nepřiměřeně intenzivní zástavbě domů s malými byty na malých pozemcích, na

kteř by se prováděcími předpisy uplatňoval sice snížený požadavek na parkovací stání, přitom by reálně jejich obyvatelé mohli vlastnit aut více a tato auta následně odstavovat na veřejných prostranstvích. Korigovat počty stání v ÚP tak bylo vyhodnoceno jako nepotřebné a výše citované regulativy byly bez náhrady vyškrtuty.

B.9.6.2.7. Úpravy regulace ÚSES

Návrh ÚP pro společné jednání obsahoval specifické regulativy pro překryvnou funkci ÚSES. Tato metoda byla zachována, na základě projednání s dotčenými orgány byly nicméně provedeny úpravy dílčích podmínek. Konkrétně byla z podmíněně přípustného využití biocenter a biokoridorů vypuštěna položka „zdravotně rekreační aktivity, které nezhorší ekologickou stabilitu“, z podmíněně přípustného využití biokoridorů byla vypuštěna položka „pouze ve výjimečných případech plochy bydlení nebo plochy rekreace; umístěny mohou být jen při nezbytném a co nejkratším průchodu biokoridoru zastavěným nebo zastavitelným územím“ a další dílčí úpravy a upřesnění regulace.

Všechny tyto úpravy byly provedena na základě dohody s orgánem ochrany přírody a krajiny. Vedou k přesnější a předvídatelnější aplikaci ÚP, zároveň reagují na zpřesnění regulace chat v lesích.

B.9.6.2.8. Specifická regulace plochy Z.125

K ploše byl stanovena specifická regulace umožňující umístění pouze 1 rodinného domu. Tato regulace vyplývá z kompromisního posouzení této plochy z hlediska urbanistických charakteristik, a zároveň intenzity zásahu do práv vlastníka pozemku. Už při procesu pořízení stavební uzávěry bylo vůči námítce majitele dotčeného pozemku reagováno tak, že stavební uzávěra na předmětném pozemku byla zrušena, a to z důvodu jednoznačně doložených investic do nákupu pozemku jakožto pozemku určeného pro výstavbu. Zároveň bylo zohledněno, že městys Štěchovice v rámci inženýrské přípravy tohoto pozemku vydal souhlasná vyjádření týkající se napojení pozemku na vodovod a kanalizaci. Tím zadal vlastníkovu pozemku důvod pro legitimní očekávání, že výstavba na předmětném pozemku bude umožněna. V takové situaci byl vyhodnocen zásah způsobený stavební uzávěrou jako nepřiměřený. Na základě toho už byla na pozemku zahájena výstavba jednoho rodinného domu. Pozemek je nicméně plošně rozsáhlý (cca 5 500 m²), dle stanovené regulace v ÚP by bylo možné na něm umístit domů více. To už je ovšem hodnoceno jako nevhodné, v rozporu se stanovenou koncepcí rozvoje sídla směřující k utlumení rozvoje obytné funkce. Zároveň byla případná intenzifikace zástavby na pozemku hodnocena už jako překračující to, co bylo uznáno jako souladné s legitimním očekáváním majitele pozemku.

B.9.6.2.9. Přechodné ustanovení k minimální velikosti pozemků

V plochách bydlení individuálního byla v návrhu ÚP pro společné jednání stanovena podmínka minimální velikosti pozemku pro hlavní stavbu 900 m². V průběhu projednávání ÚP ovšem v území došlo, v souladu s platným ÚPSÚ, k dělení pozemků s menší výměrou. Aby byla pro takové případy zmírněna nepřiměřená tvrdost ustanovení požadující minimální velikost pozemku, které by po vydání ÚP způsobilo nezastavitelnost takových menších pozemků, bylo po společném jednání doplněno přechodné ustanovení. To stanoví, že se předmětná podmínka aplikuje pouze na pozemky oddělené či scelené až po datu, kdy byl upravený návrh ÚP Štěchovice zveřejněn v rámci veřejného projednání. Dělení či scelování pozemků pod předmětnou minimální výměru je možné po tomto datu považovat za spekulativní, k nepřiměřené tvrdosti regulaci tudíž nedochází.

B.9.7. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

B.9.7.1. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Jako veřejně prospěšné stavby dle § 11 odst. 1 stavebního zákona jsou vymezeny:

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

- VD.01: Stavební úpravy silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečína, plocha Z.110
- VD.04: Stavební úpravy místní komunikace z Masečína do Hvozdu, plocha Z.113
- VD.08: Rozšíření parkoviště u autobusového nádraží Štěchovice, plocha Z.109
- VD.12: Nová cesta v krajině – tangenciální propojka mezi stávajícími radiálními komunikacemi severně od sídla Masečín, plocha Z.150

- VD.13: Nová cesta v krajině – tangenciální propojka mezi stávajícími radiálními komunikacemi severně od sídla Masečín, plocha Z.151
- VD.14: Nová cesta v krajině – tangenciální propojka mezi stávajícími radiálními komunikacemi severovýchodně od sídla Masečín, plocha Z.152
- VD.15: Nová cesta v krajině podél nadregionálního biokoridoru, plocha Z.153
- VD.16: Nová cesta v krajině – zokruhování cestní sítě jižně od sídla Masečín, plocha Z.154
- VD.17: Nová cesta v krajině – zokruhování cestní sítě jižně od sídla Masečín, plocha Z.155
- VD.18: Nová cesta v krajině mezi zástavbou Masečina a lesním masívem na jihu, plocha Z.156
- VD.19: Zlepšení parametrů vodní cesty Vltava v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících, koridor CNZ.01

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

- VT.10: Návrh intenzifikace ČOV Třebenice, plocha Z.124
- VT.11: Zdvojení elektrického vedení VVN 110 kV Benešov – Štěchovice, koridor CNZ.TE-21

Veřejně prospěšné stavby sloužící ke snižování ohrožení v území povodněmi

- VN.16: Štěchovice – protipovodňová ochrana, koridor CNZ.PP-20

Všechny výše vymezené záměry jsou podrobně odůvodněny výše, v kap. B.9.3.3. **ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, TRANSFORMAČNÍCH PLOCH A KORIDORŮ.**

Všechny výše vymezené záměry odpovídají svým charakterem definici veřejně prospěšné stavby obsažené v § 11 odst. 1 stavebního zákona:

„Veřejně prospěšnou stavbou se v tomto zákoně rozumí stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu vymezená v územně plánovací dokumentaci a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci.“

Všechny výše uvedené záměry jsou hodnoceny jako veřejně prospěšné pro rozvoj městyse, jejich vymezením jako veřejně prospěšných staveb je tak žádoucí posílit postavení městyse či jiných veřejných organizací v rámci případných nutných majetkových operací, ve kterých bude možné uplatnit právo omezit či odejmout práva k pozemkům či nemovitostem dle § 170 stavebního zákona.

B.9.7.2. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšná opatření dle § 11 odst. 2 stavebního zákona jsou vymezeny:

Veřejně prospěšná opatření ke snižování nebezpečí v území

- VN.08: Plocha nelesní krajinné zeleně pro zvyšování retenčních schopností území v místě nivy vodního toku, plocha K.18
- VN.09: Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace, koridor CNU.PE-10
- VN.10: Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace, koridor CNU.PE-11
- VN.11: Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace, koridor CNU.PE-12
- VN.12: Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace, koridor CNU.PE-13
- VN.13: Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace, koridor CNU.PE-14
- VN.14: Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace, koridor CNU.PE-15

- VN.15: Liniová biotechnická protierozní opatření jako jsou protierozní meze, protierozní průlehy, protierozní hrázky a protierozní příkopy či jejich kombinace, koridor CNU.PE-16

Veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků ÚSES

- VU.01: nadregionální biokoridor NRBK.59 Štěchovice, plochy K.11a, K.11b

Všechny výše vymezené záměry jsou podrobně odůvodněny výše, v kap. B.9.3.3. **ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, TRANSFORMAČNÍCH PLOCH A KORIDORŮ.**

Všechny výše vymezené záměry odpovídají svým charakterem definici veřejně prospěšné stavby obsažené v § 11 odst. 2 stavebního zákona:

„Veřejně prospěšným opatřením se v tomto zákoně rozumí opatření nestavební povahy sloužící ke snižování nebezpečí v území, vytváření prvků územního systému ekologické stability a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci.“

Všechny výše uvedené záměry jsou hodnoceny jako veřejně prospěšné pro rozvoj městyse, jejich vymezením jako veřejně prospěšných opatření je tak žádoucí posílit postavení městyse či jiných veřejných organizací v rámci případných nutných majetkových operací, ve kterých bude možné uplatnit právo omezit či odejmout práva k pozemkům či nemovitostem dle § 170 stavebního zákona.

B.9.8. ZDŮVODNĚNÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Ze strany příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu SEA nebyla uplatněna stanoviska k vyhodnocení vlivů ÚP Štěchovice na životní prostředí a prvky soustavy Natura 2000. Řešení ÚP Štěchovice nemůže mít na prvky soustavy Natura 2000 negativní vliv. Nejsou tudíž ani navržena žádná kompenzační opatření.

B.9.9. ZDŮVODNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

ÚP Štěchovice vymezil 2 plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Tyto studie budou zpracovány za podmínek pro pořízení, které jsou stanoveny ve výrokové části do 6 let od vydání územního plánu.

V obou případech se jedná o plochy bydlení. Tyto plochy mohou být využity až po detailním prověření řešení zástavby, a to s ohledem na velkou výměru těchto ploch a s tím související nutnost koordinovat parcelaci, výstavbu dopravní a technické infrastruktury, urbanistické a architektonické řešení zástavby.

Oproti návrhu ÚP pro společné jednání byly vyřazeny požadavky na územní studie vztahující se k vyřazeným zastavitelným plochám. Dále byla prodloužena lhůta pro pořízení územních studií ze 4 na 6 let, tak jak je umožněno aktuální legislativou.

B.10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán Štěchovice nevymezuje žádný záměr nadmístního významu, který by nebyl řešený v ZÚR Středočeského kraje.

B.11.VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

B.11.1. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je povinnou součástí odůvodnění územního plánu dle přílohy č. 8 stavebního zákona. Vyhodnocení je pro účely ÚP Štěchovice v případě ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných provedeno na základě komplexní metody, ve které je srovnána potřeba ploch tyto způsoby využití a kapacita území daná vymezením těchto ploch v ÚP.

Struktura a metoda vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je následující:

1. **Vyhodnocení potřeby rozvoje bydlení** vyjádřeného potřebným počtem nových bytů účelových jednotek – pro bydlení účelovou jednotkou byty.
2. **Vyhodnocení kapacity území navržené v územním plánu** pro rozvoj daného způsobu využití – u bydlení jde o plochy pro bydlení a smíšené obytné.
3. **Porovnání vyhodnocené potřeby rozvoje daného způsobu využití a vyhodnocené kapacity území pro rozvoj daného způsobu využití dle územního plánu.** Obě hodnoty by se měly co nejvíce vzájemně blížit. Absolutní shoda není vyžadována, není však možné akceptovat ani zásadní rozdíl obou hodnot.



Kapacita území pro daný způsob využití vždy sestává ze součtu následujících kapacit ploch vhodných pro rozvoj daného způsobu využití:

1. **Kapacita zastavěného území**
 - a) **kapacita stabilizovaných ploch s potenciálem zahuštění zástavby pro daný způsob využití** = nezastavěné malé proluky vymezené jako součást stabilizovaných ploch, změny dokončených staveb (nástavby, přístavby, stavební úpravy), náhrada existujících staveb novými s vyšší intenzitou využití,
 - b) **kapacita velkých proluk** vymezených jako plochy transformační [T],
 - c) **kapacita ploch brownfields** vymezených jako plochy transformační [T].
2. **Kapacita zastavitelných ploch [Z].**

Celá kapitola byla kompletně přepracována v rámci úprav ÚP Štěchovice po společném jednání.

B.11.1.1. VYHODNOCENÍ CELKOVÉ POTŘEBY NOVÝCH BYTŮ

Územní plán má vytvořit potenciál pro výstavbu nových bytů pro místní obyvatele a případně také pro vnější příchozí (migranty). Potřeba nových bytů pro místní obyvatele může přitom pramenit ze dvou důvodů: Potřeba bytů vyplývající z demografického vývoje obyvatelstva dané obce a potřeba bytů vyplývající z trendu zvyšování kvality bydlení.

Celková potřeba bytů v obci je tak vyvolána vždy třemi základními potřebami:

1. **vnitřní potřeba nových bytů** = potřeba bytů pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z demografického vývoje obce
2. **vnitřní poptávka po nových bytech** = poptávka po bytech pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z jejich snahy zvyšovat si vlastní kvalitu bydlení na území obce, kde žijí

3. **vnější poptávka po nových bytech** = poptávka po bytech od lidí mimo okruh místních obyvatel s vidinou přistěhování se do obce.

B.11.1.1.1. Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

Územní plán by měl primárně řešit vnitřní potřebu místních obyvatel, konkrétně dorůstajících potomků místních obyvatel. Lidé mají právo žít v obci, ve které se narodili. Jde o významné humanistické východisko pro tvorbu každého územního plánu související se sociálním pilířem udržitelného rozvoje území, konkrétně s posilováním sociální soudržnosti komunity obyvatel obce.

Vnitřní potřeba bytů se primárně odvozuje z demografického vývoje v obci. Ten je určen přirozenou měnou obyvatelstva, tedy počtem zemřelých a nově narozených.

To, jak mohou být mladí obyvatelé obce úspěšní při hledání bytu, je taktéž ovlivněno **odpadem bytů**. Tento odpad bytů se vyhodnocuje v dalším kroku, přičemž pro výslednou celkovou potřebu se hodnota odvozená z demografického vývoje a hodnota odpadu bytů sčítají.

Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

Výpočet je proveden na základě tohoto vzorce:

základní vnitřní potřeba nových bytů

počet mladých 10 až 24 let	-	počet seniorů 65+ let
2		2

- počet mladých 10 až 24 let: 351
- počet seniorů 65+ let: 431

(údaje k 31. 12. 2022, zdroj: ČSÚ)

Základní vnitřní potřeba bytů: - 40 bytů

→ I přes atraktivní polohu v suburbánním zázemí a zájem stavebníků především v Masečíně o novou výstavbu obyvatelstvo v městysu Štěchovice mírně stárne. Počet uvolněných bytů po starších lidech by měl v návrhovém období přesahovat potřebu bytů generovanou místními rodáky.

Vyhodnocení odpadu bytů

1. konverze bytů na rekreační využití

Byty neobydlené dle SLDB 2011: 168

Byty neobydlené dle SLDB 2021: 203

→ Počet neobydlených bytů je v městysu Štěchovice vysoký, což logicky souvisí s vysokým počtem domů užívaných k rekreaci. Trend v navýšení počtu neobydlených bytů není nicméně zohledněn, neboť se neodráží v reálných podmínkách území – v území lze pozorovat spíše opačnou tendenci ke konverzi rekreačních objektů pro trvalé bydlení. Opačný trend zachycený v datech ČSÚ je zanedbán jako důsledek metodických úprav mezi SLDB 2011 a SLDB 2021.

2. zástavba nevyhovující platné legislativě

V rámci zpracování ÚP Štěchovice nebyly identifikovány na území obce žádné plochy, ve kterých by se nacházela obytná zástavba ve střetu s platnou legislativou, a musela by být navržena k relokaaci.

3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

V rámci zpracování ÚP Štěchovice nebyly identifikovány na území obce žádné plochy, ve kterých by se nacházela obytná zástavba v natolik urbanisticky nevhodných lokalitách, aby byla tato zástavba navržena k relokaaci.

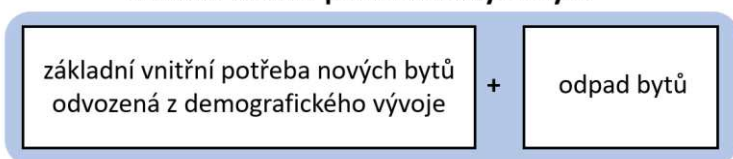
4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

V rámci zpracování ÚP Štěchovice nebyly navrženy žádné záměry na provedení změn v území, které by vyvolaly nutnost demolice stávajících obytných staveb.

Odpad bytů: 0 bytů

Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

celková vnitřní potřeba nových bytů



- základní vnitřní potřeba bytů: - 40 bytů
- odpad bytů: 0 bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 40 bytů

B.11.1.1.2. Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech je vyvolána snahou obyvatel obce o zvýšení kvality bydlení, a to na území obce, kde žijí v kvalitativně jim nevyhovujících bytech. Kvalita bydlení sestává ze dvou faktorů. Prvním je struktura bytového fondu daná poměrem bytů v bytových a rodinných domech, druhým je obsazenost bytů. Oba faktory se ve svém působení navzájem prolínají, nicméně v rámci stanovení metodického postupu k vyhodnocení vnitřní poptávky po bytech lze definovat dva kroky, kterými je možné tyto faktory kvantifikovat:

1. **Porovnání struktury bytového fondu** v rámci stejné velikostní skupiny obcí.
2. Namodelování trendu **snížování obsazenosti bytů** do budoucna.

Porovnání struktury bytového fondu

Při vyhodnocení struktury bytového fondu v obci lze primárně vycházet z **podílu osob žijících v bytech v rodinných a bytových domech**. Právě stěhování osob z bytových domů do rodinných domů s cílem zlepšit kvalitu vlastního bydlení je nejvýznamnějším faktorem, který vyvolává potřebu vymezení zastavitelných ploch, neboť plochy pro bydlení v rodinných domech mají násobně nižší hustotu zastavění než plochy pro bydlení v bytových domech.

Dle SLDB 2011 platí pro městys Štěchovice následující data (data ze SLDB 2021 nejsou v potřebné struktuře k dispozici):

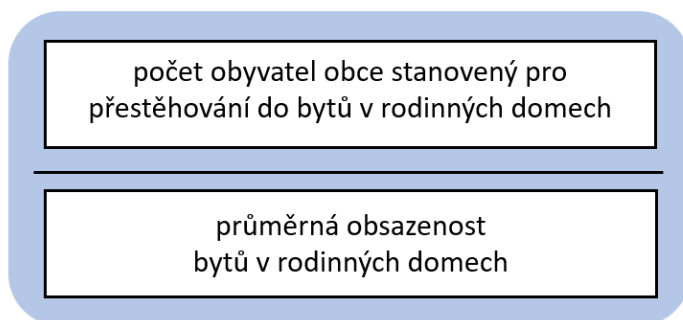
- počet osob v obydlených bytech celkem: 1 650
- počet osob v obydlených bytech v rodinných domech: 1 212
- podíl osob v rodinných domech: 73,45 %
- srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

velikostní skupina obce	podíl osob žijících v rodinných domech (v %)
500 – 999 obyvatel	87,83
1 000 – 1 999 obyvatel	82,61
2 000 – 4 999 obyvatel	68,57

→ Podíl obyvatel v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí u městyse Štěchovice nižší. Do vyhodnocení potřeby bytů tak tento faktor vstupuje, je legitimní vymezit plochy pro výstavbu rodinných domů, které podíl obyvatel v rodinných domech v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí u Štěchovic dorovná.

Vzhledem k počtu obyvatel městyse je cílový stav snížen na necelých 80 %, tedy nárůst o 7 %. Výpočet potřeby bytů bude proveden dle následujícího vzorce:

vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu



- počet obyvatel obce stanovený pro přestěhování z BD do RD: $1\,650 \cdot 0,07 = 116$
- průměrná obsazenost bytů v rodinných domech ve Štěchovicích dle SLDB 2021: 2,6

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 45 bytů v rodinných domech

Zároveň se tímto přestěhováním 116 osob z bytových domů uvolní byty v bytových domech.

- průměrná obsazenost bytů v bytových domech ve Štěchovicích dle SLDB 2021: 2,0

Počet uvolněných bytů v bytových domech: - 58 bytů v rodinných domech

Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Dle SLDB 2021 je obsazenost bytů ve Štěchovicích 2,0 osoby / byt v BD a 2,6 osoby / byt v RD. Všeobecný trend v ČR je takový, že obsazenost bytů klesá o cca 0,1 osoby / byt / 10 let. Lze očekávat, že tento trend bude už nyní zpomalovat, pro návrhové období 15 let je tedy predikován pokles jen o 0,1 osoby / byt v obou typech domů. Výchozí data dle SLDB 2021:

- počet obyvatel v obydlených bytech v BD: 404
- počet obydlených bytů v BD: 205
- počet obyvatel v obydlených bytech v RD: 1 427
- počet obydlených bytů v RD: 551

Potřeba bytů vyplývající z poklesu obsazenosti bytů v BD: $404 / 1,9 = 213$, tzn. potřeba 8 nových bytů.

Potřeba bytů vyplývající z poklesu obsazenosti bytů v RD: $1427 / 2,5 = 571$, tzn. potřeba 20 nových bytů.

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: +28 bytů

Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: +45 bytů v RD, -58 bytů v bytových domech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: +28 bytů

Celková vnitřní poptávka po nových bytech: +45 bytů v RD, -30 bytů v BD

B.11.1.1.3. Vyhodnocení vnější poptávky po nových bytech

Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

Vnější poptávka po bytech je **generovaná zájemci o bydlení v dané obci, mimo obyvatele dané obce**. Tedy lidmi, kteří mají zájem se v dané obci usadit a bydlet zde na trvalo. Vnější poptávka po bytech je dána primárně atraktivitou dané obce pro bydlení, zejména pak polohovým potenciálem vůči centrům osídlení a pracovním centrům.

Míra uspokojení vnější poptávky je **plně na zvážení politického vedení obce**. V atraktivních obcích v zázemí velkých měst může být vnější poptávka setrvalá, nicméně to neznamená, že je nutné těmto podnětům plně vyhovět. V tomto kroku

je tak nejprve vyhodnocena výchozí hodnota odvozená z dosavadního vývoje migrace, nicméně v navazujících krocích je možné tuto hodnotu korigovat na základě vyhodnocení urbanistických souvislostí (tzv. **urbanistický korektiv**). V závěru vyhodnocení je pak prostor na zcela autonomní politickou korekci výsledné hodnoty, a to v souvislosti s vyhodnocením celkové potřeby bytů.

Základní struktura vyhodnocení vnější poptávky je tak navržena v následujících krocích:

1. **dosavadní vývoj migrace** = základní východisko pro výpočet poptávky po nových bytech ze strany migrantů do obce
2. **urbanistický korektiv** = zohlednění faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury, faktoru dostupnosti veřejných infrastruktur a faktoru dostupnosti pracovištního centra.

Výchozí výpočet vnější poptávky po bytech je proveden prostou extrapolací dosavadního tempa migrace do obce za posledních 15 let na příštích 15 let. Analyzované období by mělo být dostatečně dlouhé, aby nebylo zkresleno momentálními ekonomickými výkyvy způsobenými náhlými krizemi či střídáním střednědobých (tzv. Juglarových) ekonomických cyklů (recese vs. konjunktura), jejichž standardní délka je cca 7 – 11 let.

Počet předpokládaných přistěhovaných osob je na byty převeden vydělením předpokládanou obsazeností bytů ke konci návrhového období. Průměrná obsazenost bytů (společně v RD i BD) je dle SLDB 2021 2,42 osoby / byt, pro návrhové období je snížena o 0,1 osoby / byt na 2,32.

- přírůstek / úbytek stěhování 2009 – 2023: 568
- předpokládaná obsazenost bytů: 2,32

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: + 245 bytů

Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury, faktor dostupnosti veřejných infrastruktur a faktor dostupnosti pracovištního centra

Vyhodnocení faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury je provedeno na základě jediného ukazatele, a to zařazením či nezařazením obce do **rozvojové oblasti vymezené v zásadách územního rozvoje kraje**. Městys Štěchovice se nachází na samotném okraji Rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha (pouze sídla Štěchovice a Masečín, Třebenice jsou za hranicí rozvojové oblasti). Přitom právě v sídle Štěchovice je stavební rozvoj již do velké míry ukončen, prostor pro další rozvoj je zde již značně omezený. Jediná významná zastavitelná plocha (Z.96) se nachází na samotném okraji Štěchovic, za úzkým dopravním hrdlem, který zásadně omezuje rozvojový potenciál sídla Masečín.

Z hlediska rozvojového potenciálu jednotlivých sídel je tak aplikace urbanistického korektivu na místě. Prostor pro rozvoj má ze všech 3 sídel městyse především Masečín. Nicméně jeho rozvojový potenciál je zásadně snížen nedostatky v dopravní a technické infrastruktuře. Taktéž z hlediska dostupnosti veřejného občanského vybavení je intenzivní rozvoj sídla Masečín spíše nevhodný, neboť toto sídlo nedisponuje kromě hasičské zbrojnice prakticky žádným zařízením základního veřejného občanského vybavení. Plošný rozvoj sídla Masečín byl taktéž vyhodnocen jako problematický z hlediska záborů zemědělské půdy, v kontextu celého území městyse Štěchovic i širšího okolí je jí v území podprůměrný podíl. A taktéž z krajinářského hlediska nebyly původně navržené rozsáhlé zastavitelné plochy vyhodnoceny jako vhodné, původně menší venkovské sídlo Masečína by se jejich naplněním rozrostlo již do rozsáhlejšího obytného satelitu propojujícího se s okolními rekreačními osadami, definitivně fragmentující volnou krajinu kolem sídla.

Co se týče sídla Třebenice, jeho odloučená poloha taktéž není dobrým předpokladem pro intenzivnější rozvoj obytné funkce. Toto sídlo sice nevykazuje nedostatky z hlediska kapacit systémů dopravní a technické infrastruktury, na druhou stranu ale vykazuje zásadní nedostatky z hlediska dostupnosti občanského vybavení.

Na základě toho byly v rámci zpracování úprav návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání provedeny výrazné redukce zastavitelných ploch, a to především v sídle Masečín. Výsledkem bylo výrazné snížení kapacity území městyse pro rozvoj bydlení, a to hluboko pod úroveň potřeby ploch vycházející z dosavadního tempa rozvoje. Redukce vycházely z individuálního vyhodnocení vlastností zastavitelných a transformačních ploch vymezených v návrhu ÚP pro společné jednání, včetně vyhodnocení stavu jejich případné investiční přípravy. Výstup z takto provedeného urbanistického korektivu je tak předmětem komentáře v závěru této kapitoly.

Výpočet celkové potřeby nových bytů

V případě rozvoje obytné funkce v tempu „business as usual“, tedy bez korekce dosavadního tempa výstavby, vychází celková potřeba bytů jako součet následujících hodnot:

- Celková vnitřní potřeba nových bytů: -40 bytů
- Celková vnitřní poptávka po nových bytech: +45 bytů v rodinných domech, -30 bytů v bytových domech
- Vnější poptávka po nových bytech: +245 bytů

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ: +220 bytů

B.11.1.2. VYHODNOCENÍ KAPACITY PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍM PLÁNU PRO ROZVOJ BYDLENÍ

Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů má dva hlavní kroky. V prvním kroku se vyhodnotí **absolutní výpočtová kapacita území** pro rozvoj bydlení, tedy kapacita odpovídající hypotetickému 100 % využití všech ploch umožňujících dle návrhu územního plánu rozvoj bydlení, a to jak ploch ve stabilizovaném území, tak ploch transformačních a zastavitelných ploch.

Předpoklad 100 % využití ploch určených územním plánem pro rozvoj je však v české územně plánovací praxi nereálný, územní plán totiž nemůže nikdy předjímat, které plochy vymezené v územním plánu budou nakonec v období, pro něž se územní plán pořizuje, skutečně využité. V následujícím kroku je proto výchozí absolutní výpočtová kapacita ploch umožňujících rozvoj bydlení strukturovaným postupem snížena dle **míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití** v návrhovém období územního plánu.

B.11.1.2.1. Výpočtová (100 %) kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

Kapacita stabilizovaných ploch se skládá z těchto dílčích kapacit počtu bytů (vždy při zohlednění prostorové regulace stanovené v návrhu územního plánu):

1. **nezastavěné proluky ve stávající zástavbě** (vymezené jako součást stabilizovaných ploch),
2. **zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch** = dostavby/nástavby/přístavby stávající zástavby, vč. vestavby bytů do podkroví atp.

Vyhodnocení výpočtové kapacity nezastavěných proluk

V tomto kroku je vyhodnocena kapacita stabilizovaných ploch, a to s ohledem na potenciál využití dílčích proluk v zastavěném území, které nebyly vymezeny jako plochy transformační.

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách byla zjištěna terénním průzkumem území a kalibrována průzkumem nad aktuální leteckou mapou.

Prolukou ve stávající zástavbě jsou všechny doposud nezastavěné pozemky, popř. pozemky velkých zahrad anebo pozemky natolik plošně malé, že jsou v návrhu územního plánu zahrnuté do stabilizovaných ploch, a které jsou přitom vhodné k nové zástavbě pro stanovený účel. Potenciální kapacitu nezastavěných proluk ve stabilizované ploše je tak možné kvalifikovaně odhadnout dle charakteru a struktury okolní zástavby, resp. dle prostorové regulace stanovené v územním plánu pro plochu s rozdílným způsobem využití, jíž je proluka součástí. Plošně rozsáhlejší proluky vymezené v územním plánu explicitně jako transformační plochy jsou zahrnuté do kapacity ploch změn.

Toto vyhodnocení je provedeno v *Příloze P2. Tabulka bilance kapacit transformačních a zastavitelných ploch bydlení – návrh pro veřejné projednání*. Výsledná výpočtová (100 %) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách je stanovena na +12 bytů v rodinných domech, proluky pro bytové domy nebyly na obci identifikovány, tj. celkem **12 nových bytů**.

Vyhodnocení výpočtové kapacity zahuštěním stávající zástavby

V tomto kroku je vyhodnocena kapacita stabilizovaných ploch, a to s ohledem na potenciál případné intenzifikace zástavby v těchto plochách. Zahuštění stávající zástavby se děje výstavbou, kterou jsou prováděny změny stávajících staveb (nástavby, přístavby, rekonstrukce neobydlených prostorů na byt), popř. jsou stávající stavby nahrazeny stavbami s vyšší obytnou kapacitou.

Hlavním východiskem pro vyhodnocení této kapacity je **stávající počet domů** na území obce. Následně je vyhodnoceno, jaký podíl stávajících domů je umístěn v plochách, jejichž **prostorová regulace umožňuje intenzifikaci zástavby** (např. je stanovena výšková regulace umožňující zvýšení stávajících staveb o další podlaží anebo se jedná o stávající domy se

šikmou střechou bez využitelného podkroví) a kvalifikovaně odhadnut počet bytů, který by mohl novým využitím šikmé střechy pro vestavbu podkroví anebo nástavbou domu například o další podlaží vzniknout.

Vychází se přitom z hodnot celkového počtu domů na území obce dle SLDB 2021. Kompletní vyhodnocení je provedeno v Příloze P2. *Tabulka bilance kapacit transformačních a zastavitelných ploch bydlení – návrh pro veřejné projednání*. Výsledná výpočtová (100 %) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch je **223 nových bytů**.

Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn = transformačních a zastavitelných ploch

Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn se vztahuje na všechny zastavitelné plochy [Z] a transformační plochy [T] vymezené v ÚP Štěchovice.

Výpočtová kapacita zastavitelných a transformačních ploch vymezených v územním plánu je dána následujícími faktory:

1. plošná výměra,
2. plošná a prostorová regulace stanovená v územním plánu.

Hodnoty vstupních parametrů výpočtu kapacit transformačních a zastavitelných ploch vymezených v ÚP Štěchovice pro jednotlivé způsoby využití jsou stanoveny na základě analyzovaných trendů jednotlivých funkčních složek území (např. velikost pozemku pro rodinný dům, vývoj celkové plochy bytové jednotky, obydlenost bytové jednotky apod.) nebo kvalifikovaným odhadem na základě předpokládaného nejpravděpodobnějšího možného způsobu zastavění (intenzita zastavění, charakter zástavby, výška zástavby), který odpovídá stanovenému způsobu využití plochy a stanovenému cílovému prostorovému uspořádání plochy stanovenému v ÚP Štěchovice (podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, maximální výška zástavby, typy struktury zástavby, minimální velikost pozemků rodinných domů atp.). Některé plochy jsou bilancovány pomocí kvalifikovaného odhadu nejčastěji na základě existujících parcelace.

Toto vyhodnocení je provedeno v Příloze P2. *Tabulka bilance kapacit transformačních a zastavitelných ploch bydlení – návrh pro veřejné projednání*. Výsledná výpočtová (100 %) kapacita transformačních a zastavitelných ploch je stanovena na 160 nových bytů v rodinných domech, plochy pro bytové domy nebyly vymezeny, celkem tedy **160 nových bytů**.

Vyhodnocení celkové výpočtové kapacity území pro rozvoj bydlení

Celková výpočtová (100 %) kapacita území pro rozvoj bydlení je součtem výpočtové kapacity nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách, výpočtové kapacity zahuštěním stávající zástavby a výpočtové kapacity ploch změn:

výpočtová (100 %) kapacita proluk = 12 nových bytů

výpočtová (100 %) kapacita zahuštění stávající zástavby = 223 nových bytů

výpočtová (100 %) kapacita transformačních a zastavitelných ploch = 160 nových bytů

celkem: 395 nových bytů

B.11.1.2.2. Skutečná (redukováná) kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

Výpočtovou kapacitu území pro rozvoj bydlení, která počítá se zcela hypotetickým a v reálu nedosažitelným předpokladem využití 100 % celé kapacity pro rozvoj bydlení v období, pro něž se pořizuje územní plán (cca 15 let), je následně nutné snížit dle míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení.

Vymezení plochy změny, tedy plochy transformační (v rámci zastavěného území) anebo zastavitelné plochy (vně zastavěného území), v územním plánu neznámá automaticky, že tato plocha bude v horizontu, pro něž je územní plán pořizován (cca 15 let), skutečně plně využita. Územní plán totiž nemůže vynutit využití vymezené plochy změny, **územní plán toliko vytváří podmínky pro možnost využití ploch** pro stanovený účel a ve stanovené formě zástavby.

Územní plán má přitom za úkol vytvořit takové podmínky, aby v období, pro něž je pořizován, mohly být naplněny predikované potřeby rozvoje jednotlivých funkcí v území. Takový úkol by byl nesplnitelný, pokud by územní plán navrhoval vždy jen právě takové množství ploch, jejichž kapacita odpovídá zcela přesně predikované potřebě rozvoje dané funkce. V případě, že by se například ukázalo, že některá z ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj dané funkce je obtížně využitelná (například z důvodu složitých majetkoprávních vztahů), v území by nebylo vůbec možné predikovanou potřebu dané funkce v rozumném čase naplnit.

V rámci tvorby územního plánu je s ohledem na výše uvedené nutné vždy zohlednit předpokládanou míru využití jednotlivých vymezených ploch změn a v případě předpokladu nižší míry využitelnosti některých ploch v územním plánu vytvořit adekvátní kapacitní rezervu právě pro případ, že některé plochy změny vymezené v územním plánu ve skutečnosti nebudou využité. Nižší míra pravděpodobnosti využití některých ploch změn je obvyklým důvodem pro návrh rezervy ploch pro rozvoj příslušné funkce.

Stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce

Řešenou obec je třeba na základě dosavadního tempa bytové výstavby, předpokládaných budoucích trendů rozvoje obce a na základě pozice obce ve struktuře osídlení klasifikovat dle její rozvojové atraktivity.

Na základě analýzy tempa bytové výstavby v uplynulých 15 letech dle správního obvodu ORP a rozvojových oblastí byla provedena následující kategorizace obcí. Interval tempa bytové výstavby je přitom nutné brát jako směrné, urbanista musí vyhodnotit i další charakteristiky řešené obce zmíněné ve slovním popisu, včetně předpokládaného trendu rozvoje obce v příštích letech:

- **obec velmi rozvojová** (více než 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je velký zájem investorů o výstavbu bytů a kde lze tento zájem očekávat i v příštích letech (jedná se typicky o velká města či o města a obce v zázemí velkých měst)

= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 70 %

- **obec mírně rozvojová** (30 – 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je zájem o výstavbu bytů, avšak zájem není nijak veliký a často souvisí výhradně se zájmem o výstavbu z řad místních obyvatel a tento trend lze očekávat i do budoucna

= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 50 %

- **obec nerozvojová / stagnující** (do 30 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec prakticky zcela bez zájmu investorů o výstavbu nových bytů, a to často včetně nezájmu z řad místních obyvatel (typicky se jedná o velmi malé venkovské obce či o obce v periferních polohách, mimo úzkou vazbu na významnější vyšší centra osídlení či na významné dopravní tahy).

= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 30 %

Stanovení výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch není možné odvodit jakoukoliv zcela objektivní metodou. Např. vycházet z dosavadního tempa využití ploch v platném územním plánu by bylo zavádějící, neboť by bylo zkresleno řešením tohoto územního plánu – měl-li tento územní plán nadhodnocenou výměru rozvojových ploch (jak bylo u územních plánů schválených v uplynulých 30 letech ostatně běžné), podíl skutečně využitých ploch nebo jejich částí bude spíše nižší. To ovšem není legitimní důvod potřeby ploch změnou územního plánu či novým územním plánem opět nadhodnotit.

Za uplynulých 15 let (2008 – 2022) se postavilo v městysu Štěchovice 158 bytů. Tuto hodnotu je třeba vydělit tzv. středním počtem obyvatel, tedy počtem obyvatel k datu 1. 7. 2014, který byl 1 897 obyvatel. Podíl je pak nutné vynásobit 1 000 a vyjde tempo výstavby městyse Štěchovice 83 bytů / 1000 obyvatel / 15 let. Obec se tak řadí do kategorie obcí velmi rozvojových s **výchozí hladinou míry pravděpodobnosti využití ploch 70 %**.

Stanovení míry pravděpodobnosti využití nezastavěných proluk

U potenciálu využití proluk ve stabilizovaných plochách je nutné vyhodnotit pravděpodobnost jejich využití pro výstavbu na základě vyhodnocení dvou hlavních faktorů:

1. rozvojová atraktivita obce,
2. typ proluky – pravděpodobnější využití je u těch pozemků (či částí pozemků), které nejsou aktivně využívány (pro zahradu, sad apod.), ale jedná se spíše o proluky ležící ladem atp.

Výchozí hodnota daná rozvojovou atraktivitou obce je tak korigována vlastností jednotlivých proluk.

V případě ÚP Štěchovice byla zvolena míra pravděpodobnosti skutečného využití proluk ve stabilizovaných plochách na hodnotu 70 %. Prakticky ve všech případech se jedná o volné nezastavěné pozemky v řadě zástavby rodinných domů, přiléhající přímo k ulici bez nutnosti jakýchkoli vyvolaných investic do dopravní či technické infrastruktury či například bez nutnosti obsluhy přes sousední pozemky formou věcného břemene atp. Pravděpodobnost stavebního využití proluk sice snižuje ochota jejich majitelů k takovému kroku, pokud daný pozemek nyní využívají jako zahradu. Nicméně v tak

rozvojově atraktivním území je legitimní i tak ponechat pravděpodobnost využití těchto proluk na výchozí hodnotě dané rozvojovou atraktivitou obce.

Redukce výpočtové (100 %) kapacity využití proluk ve stabilizovaných plochách je provedena v *Příloze P2. Tabulka bilance kapacit transformačních a zastavitelných ploch bydlení – návrh pro veřejné projednání*. Výsledná skutečná (redukována) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách je stanovena na **8 nových bytů**.

Stanovení míry pravděpodobnosti zahuštění stávající zástavby

U potenciálu **zahuštění zástavby** je třeba provést razantní korekci výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch. Je obvyklé, že územní plán nastavenou regulací umožní intenzifikaci zástavby u mnoha zastavěných pozemků. Na základě průzkumů území je nicméně nutné vyhodnotit, jak budou tyto stavební akce v řešeném území časté.

Jelikož se v tomto kroku vychází z celkového počtu domů na území obce, pravděpodobnost je standardně nastavena na nízké jednotky procent. Určitým východiskem pro stanovení počtu bytů vzniklých ve stabilizovaném území je oficiální statistika ČSÚ o druhu domů, ve kterých byly dokončeny nové byty. V roce 2019 vzniklo dle těchto statistik celkem 36 406 bytů, z toho jich 4 066 vzniklo změnou dokončených staveb (tedy typicky nástavbami, vestavbami, přístavbami). Podíl 10 – 13 % bytů vzniklých právě změnou stávajících staveb se uplatňuje dlouhodobě.

Vzhledem k výše vypočtené potřebě cca 220 bytů lze tak předpokládat, že cca 25 – 30 bytů vznikne formou změny dokončené stavby. Vůči celkové (absolutní) kapacitě zahuštění zástavby v hodnotě 223 bytů tento realistický předpoklad počtu skutečně realizovaných bytů formou změny dokončených staveb udává poměr cca 15 %.

Redukce výpočtové (100 %) kapacity zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch je provedena v *Příloze P2. Tabulka bilance kapacit transformačních a zastavitelných ploch bydlení – návrh pro veřejné projednání*. Výsledná skutečná (redukována) kapacita zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch je stanovena na **34 nových bytů**.

Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn = transformačních a zastavitelných ploch

Pravděpodobnost využití ploch změn je stanovena výchozí hladinou pravděpodobnosti 70 %. Vysoká rozvojová atraktivita území městyse v kombinaci s provedenou razantní redukcí zastavitelných ploch bude impulzem pro vlastníky pozemků ve všech plochách, aby je využily pro výstavbu. I v těchto podmínkách nelze očekávat 100% využití ploch, nicméně výchozí hladina pravděpodobnosti 70 % představuje realistický odborný odhad.

V *Příloze P2. Tabulka bilance kapacit transformačních a zastavitelných ploch – návrh pro veřejné projednání* je celková kapacita ploch změn vypočtena na 160 nových bytů. Výsledná skutečná (redukována) kapacita ploch změn odpovídající podílu 70 % tak vychází na **112 nových bytů**.

Stanovení celkové skutečné (redukováné) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

Celková skutečná (redukována) kapacita území pro rozvoj bydlení je součtem skutečné (redukováné) kapacity nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách, skutečné (redukováné) kapacity zahuštěním stávající zástavby a skutečné (redukováné) kapacity ploch změn:

skutečná (redukována) kapacita proluk = 8 nových bytů

skutečná (redukována) kapacita zahuštění stávající zástavby = 34 nových bytů

skutečná (redukována) kapacita transformačních a zastavitelných ploch = 112 nových bytů

celkem: 154 nových bytů

B.11.1.3. ZÁVĚREČNÁ BILANCE

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ

SKUTEČNÁ (REDUKOVANÁ) KAPACITA PLOCH

VYMEZENÝCH V ÚZEMÍM PLÁNU PRO ROZVOJ BYDLENÍ

220 nových bytů x 154 nových bytů

Ze závěrečné bilance vyplývá, že skutečná (redukována) kapacita nových bytů dle navrženého ÚP Štěchovice je o něco nižší, než je celková potřeba nových bytů odvozená z dosavadního tempa bytové výstavby na území městyse. Tím je prokázáno, že rozsah vymezených zastavitelných ploch je z hlediska požadavků stavebního zákona odůvodněný.

Úkolem územního plánování je nicméně plánovat do budoucna, nikoliv pouze opisovat dosavadní trendy. **Právě dosavadní intenzivní rozvoj obytné funkce především v sídle Masečín vyvolal problémy s dopravní obsluhou tohoto sídla a narazil i na limity systému nakládání s odpadními vodami. Tento intenzivní stavební rozvoj sídla Masečín byl taktéž negativně vyhodnocen z hlediska dostupnosti veřejného občanského vybavení, z hlediska záborů zemědělské půdy a z krajinářského hlediska. Byla tudíž provedena razantní redukce ploch pro rozvoj bydlení v sídle Masečín** vycházející z individuálního vyhodnocení vlastností zastavitelných ploch a ploch transformačních vymezených v návrhu ÚP pro společné jednání, včetně vyhodnocení stavu jejich případné investiční přípravy. Výsledkem je bilance, kdy je kapacita ploch vymezených v ÚP Štěchovice nižší než potřeba bytů odvozená z dosavadního vývoje obytné výstavby na území městyse. Tato odchylka je však v územně plánovací praxi zcela legitimní, a to jak na základě vyhodnocení stavu území odbornou osobou zpracovatele územního plánu, tak na základě politického rozhodnutí vedení městyse.

Přílohy:

Příloha P1. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch bydlení – návrh pro společné jednání.

Příloha P2. Tabulka bilance kapacit transformačních a zastavitelných ploch bydlení – návrh pro veřejné projednání.

B.11.2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO DALŠÍ FUNKCE

Prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch pro jiné funkce než obytné není provedeno komplexní metodou porovnání celkové kapacity území a objektivní potřeby těchto ploch. Je tomu ze dvou důvodů. Jednak je zastavitelných ploch pro jiné než obytné funkce vymezeno naprosté minimum. Za druhé jsou všechny vymezeny ze specifických důvodů vázaných na danou lokalitu, není tak možné potřebu jejich vymezení uspokojit jinde na území, v jiných plochách.

B.11.2.1. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO REKREACI

V ÚP jsou vymezeny pouze tři zastavitelné plochy pro rekreaci. Jejich podrobné odůvodnění je obsaženo v kapitole B.9.3.3.2. *Zdůvodnění zastavitelných ploch rekreace*. Ve všech případech jsou důvody jejich vymezení převážně technické, jde o narovnání současného stavu v území s řešením v ÚP, které umožní vyjmutí dotčených pozemků z PUPFL. Potřebu vymezení těchto ploch tak přirozeně nejde uspokojit jinde v území.

B.11.2.2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V ÚP je vymezena pouze jedna zastavitelná plocha občanského vybavení Z.99. Její podrobné odůvodnění je obsaženo v kapitole B.9.3.3.3. *Zdůvodnění zastavitelných ploch občanského vybavení*. Plocha je vymezena na pozemku městyse a jedná se o strategickou rezervu využitelnou v případě, že bude nutné navýšit kapacitu ZŠ či MŠ, popř. bude vyhodnoceno za vhodné přesunout areál ze záplavové oblasti, popř. bude identifikována jiná potřeba pro doplnění obslužných funkcí sídla. Potřebu vymezení této plochy tak přirozeně nejde uspokojit jinde v území.

B.11.2.3. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZELENĚ

V ÚP je vymezeno velké množství zastavitelných ploch zeleně. Jejich podrobné odůvodnění je obsaženo v kapitole B.9.3.3.4. *Zdůvodnění zastavitelných ploch zeleně*. Ve všech případech jsou důvody jejich vymezení převážně technické. U vymezení zastavitelných ploch zeleně jiné (ZX) jde zpravidla o stávající oplocené zahrady na lesních pozemcích, jejich vymezení tak představuje narovnání současného stavu v území s řešením v ÚP, které umožní vyjmutí dotčených pozemků z PUPFL. Potřebu vymezení těchto ploch tak přirozeně nejde uspokojit jinde v území.

B.11.2.4. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

V ÚP je vymezeno devět zastavitelných ploch dopravní infrastruktury. Jejich podrobné odůvodnění je obsaženo v kapitole *B.9.3.3.5. Zdůvodnění zastavitelných dopravní infrastruktury*. Ve všech případech spočívají důvody jejich vymezení v záměru na rozvoji dopravní infrastruktury se specifickým účelem doplnění dopravního propojení konkrétních lokalit. Potřebu vymezení těchto ploch tak přirozeně nejde uspokojit jinde v území.

B.11.2.5. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V ÚP je vymezena jediná zastavitelná plocha technické infrastruktury. Její podrobné odůvodnění je obsaženo v kapitole *B.9.3.3.6. Zdůvodnění zastavitelných technické infrastruktury*. Plocha je vymezena za účelem rozšíření stávající ČOV Třebenice. Potřebu vymezení této plochy tak přirozeně nejde uspokojit jinde v území.

B.12.VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán žádné prvky regulačního plánu nevymezuje.

B.13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

B.13.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a zároveň s přihlédnutím k nově připravovanému a zatím stále rozpracovanému *Standardu vybraných jevů územního plánu – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa* (Česká komora architektů, Milan Svoboda a Irena Králová, 2021).

Vymezení záborů ZPF plochami a koridory změn je zobrazeno v grafické příloze odůvodnění Územního plánu Štěchovice ve výkrese 2c *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

Poznámka:

V ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsaženy žádné údaje o závlahách na území městyse Štěchovice.

V ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsaženy žádné údaje o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody na území městyse Štěchovice.

B.13.1.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN ANEBU KORIDORŮ ZMĚN NA ZPF

B.13.1.1.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Všechny plochy změn, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (označení plochy záboru) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce, která je přílohou tohoto odůvodnění ÚP Štěchovice: **Příloha P3.1. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF**, která je zařazená jako samostatná vložená příloha na konci textu odůvodnění ÚP Štěchovice.

Všechny předpokládané zábory ZPF plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole B.13.1.2 *Odůvodnění záborů ZPF plochami a koridory změn* tohoto odůvodnění ÚP Štěchovice.

Předpokládaný zábor ZPF nevykazují tyto druhy ploch změn:

- Plochy změn vymezené zcela mimo pozemky ZPF
- Plochy změn v krajině vymezené za účelem možné změny kultury ZPF: orná půda navržená na převedení na trvalý travní porost či na zahrady anebo sady (plochy změn v krajině AL a MU.z)

V návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání došlo oproti návrhu ÚP Štěchovice pro společné jednání ke značným úpravám a redukcím ploch změn na ZPF, a tudíž i k redukcí záborů zemědělského půdního fondu. **Celková výměra navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu byla redukována na polovinu.** Navrhované zábory ZPF na hodnotných půdách II. třídy ochrany pak byly redukovány z původních 13,5190 ha na 3,9781 ha!

Etapa	Celková výměra záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]				
		I. třída ochrany	II. třída ochrany	III. třída ochrany	IV. třída ochrany	V. třída ochrany
Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání	41,2168	0,0000	13,5190	3,7210	8,2554	15,7214
Návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání	20,3938	0,0000	3,9781	3,4006	4,3966	8,6185
Redukce záboru ZPF	-20,823	0	-9,5409	-0,3204	-3,8588	-7,1029

B.13.1.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF

Všechny koridory změn, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (označení koridoru záboru) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce, která je přílohou tohoto odůvodnění ÚP Štěchovice: **Příloha P3.2. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF**, která je zařazená jako samostatná vložená příloha na konci textu odůvodnění ÚP Štěchovice.

Všechny předpokládané zábory ZPF koridory změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole *B.13.1.2 Odůvodnění záborů ZPF plochami a koridory změn* tohoto odůvodnění ÚP Štěchovice.

Předpokládaný zábor ZPF nevykazují tyto koridory změn a to z těchto důvodů:

- Koridor CNZ.DV-01 pro splavnění Vltavy je vymezený celý mimo ZPF
- Koridor CNZ.PP-20 pro protipovodňová opatření je vymezený celý mimo ZPF
- Koridor CNZ.TE-21 pro zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice je vymezený celý mimo ZPF

B.13.1.2. ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF PLOCHAMI A KORIDORY ZMĚN**B.13.1.2.1. Odůvodnění záborů ZPF plochami změn**

- a) **Vymezení ploch v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda jsou v platné územně plánovací dokumentaci předmětné plochy vymezeny pro stejné využití (§ 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.):**

ÚP Štěchovice navrhuje prakticky všechny plochy změn, které umožňují zástavbu a vykazují zábor ZPF (plochy bydlení a plochy občanského vybavení), v rozsahu a pro stejnou funkci, jako platný Územní plán sídelního útvaru Štěchovice. Pouze plocha záboru ZPF23 (Z.149), která je vymezena pro bydlení individuální (BI), je vymezena v mírně větším rozsahu oproti platnému ÚPSÚ Štěchovice.

Přehledně jsou plochy změn se zábořem ZPF, které jsou celé ve shodném rozsahu a pro stejné využití beze změn převzaté z platného ÚPSÚ Štěchovice, označeny v *Příloze P3.1. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF*.

- b) **Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.):**

ZPF01	T.01a	BI – bydlení individuální
ZPF02	T.06	BI – bydlení individuální

Transformace ploch rekreace na rodinné bydlení mezi existujícími obytnými plochami v obytném sídle Masečín. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán. Po společném jednání bylo toto řešení u plochy T.06 převzato, navzdory stabilizaci jiných rekreačních enkláv v Masečíně, a to z důvodu centrální polohy této plochy v sídle Masečín, neboť plocha je obklopená pozemky staveb pro trvalé bydlení, a dále z důvodu charakteru a velikosti pozemků a staveb v ploše, které odpovídají pozemkům staveb pro trvalé bydlení. Konverze na trvalé bydlení v tomto případě nepředstavuje žádné zásadní riziko ani hrozbu nadměrné zátěže území.

Transformační plochy jsou vymezeny také z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 38 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit urbanizaci všech k tomu vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch.

ZPF06	Z.86	BI – bydlení individuální
ZPF07	Z.87	BI – bydlení individuální
ZPF08	Z.88	BI – bydlení individuální
ZPF09	Z.90	BI – bydlení individuální
ZPF22	Z.125	BI – bydlení individuální

Zastavitelné plochy pro bydlení individuální (BI) v obytném sídle Masečín navazují na existující rodinnou zástavbu anebo vyplňují proluky mezi existující rodinnou zástavbou. U všech zastavitelných ploch bylo po společném jednání zjištěno

pokročilé fáze investičních příprav. Záměry jsou vymezeny již v platném ÚPSÚ Štěchovice. Zastavitelné plochy Z.86 a Z.90 jsou oproti platnému ÚPSÚ Štěchovice redukovány.

ZPF10	Z.96	BI – bydlení individuální
ZPF23	Z.149	BI – bydlení individuální

Zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI) jsou vymezeny v návaznosti na stabilizovanou obytnou zástavbu a zastavěné území obytného sídla Štěchovice. Plocha Z.96 je vymezena v lokalitě dlouhodobě připravovaného developerského záměru. Po společném jednání byla zjištěna pokročilá fáze investiční přípravy v kombinaci s dříve provedenými majetkovými transakcemi vlastníka dotčených pozemků s městysem. V souvislosti s přeložením nadregionálního biokoridoru a ochranou terénní hrany nad Vltavou před zástavbou byla provedena redukce této plochy. Plocha Z.149 vyplňuje urbanistickou proluku podél silnice III/1023. Po společném jednání byla nově vymezena z důvodu změny trasování nadregionálního biokoridoru, který byl původně veden právě přes dotčené pozemky. Na pozemcích byl zároveň zjištěn již pokročilý stav výstavby.

ZPF05	T.13	BI – bydlení individuální
ZPF11	Z.100	BI – bydlení individuální

Obě plochy změn bydlení individuálního (BI) jsou vymezeny v rámci zastavěného území obytného sídla Štěchovice a jsou zároveň vymezeny v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Po společném jednání byla plocha Z.100 zásadně redukována, neboť navrhované dopravní napojení zajišťující průjezdnou komunikaci přímo k ulici Na Buku bylo znemožněno novou stavbou, vystavěnou přímo v ose navržené komunikace do původně vymezené plochy Z100-BI. Jednopruhové slepé napojení takto velké zastavitelné plochy stávající uličkou širokou jen 4,0 m bylo vyhodnoceno jako nedostatečné pro dopravní napojení lokality v původně navrženém rozsahu, ponechána tak byla pouze část plochy v zastavěném území, navazující na již oboustranně obestavěnou komunikaci.

Obě plochy jsou vymezeny také z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 38 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit urbanizaci všech k tomu vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch.

ZPF03	T.11	BI – bydlení individuální
ZPF04	T.12	BI – bydlení individuální

Transformace ploch rekreace, navazujících na obytnou část sídla Třebenice, na rodinné bydlení, v souladu s dosud platným územním plánem.

Obě plochy jsou vymezeny také z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 38 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit urbanizaci všech k tomu vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch.

ZPF12	Z.101	BI – bydlení individuální
ZPF13	Z.102a	BI – bydlení individuální
ZPF14	Z.102b	BI – bydlení individuální
ZPF15	Z.102c	BI – bydlení individuální
ZPF16	Z.104	BI – bydlení individuální
ZPF17	Z.105a	BI – bydlení individuální
ZPF18	Z.105b	BI – bydlení individuální
ZPF19	Z.105c	BI – bydlení individuální
ZPF20	Z.105d	BI – bydlení individuální
ZPF21	Z.116	BI – bydlení individuální

Zastavitelné plochy pro bydlení individuální (BI) jsou vymezeny v návaznosti na stávající obytnou zástavbu a zastavěné území obytného sídla Třebenice. Záměry jsou převzaty z dosud platného územního plánu. Plochy změn Z.102a, Z.102b a Z.102c vznikly po společném jednání, kdy došlo na základě provedené aktualizace zastavěného území k prostorovému rozdělení původně vymezené plochy Z102-BI na dílčí části a, b, c. Plochy změn Z.105a, Z.105b, Z.105c a Z.105d vznikly po společném jednání, kdy došlo na základě provedené aktualizace zastavěného území k prostorovému rozdělení původně vymezené plochy Z105-BI na dílčí části a, b, c, d.

ZPF24	T.15	OS – občanské vybavení sport
-------	------	------------------------------

Plocha je vymezena pro možné rozšíření areálu ZŠ a MŠ ve Štěchovicích o sportoviště. V návrhu ÚP pro společné jednání byla vymezena jako plocha občanského vybavení veřejného umožňující umístění nadzemních staveb. Plocha se nicméně nachází v aktivní zóně záplavového území, ve které je vyloučeno umísťovat nadzemní stavby (s výjimkou staveb pro

vodní hospodářství). Funkce plochy tak byla změněna na plochu pro sport se specifickou regulací zamezující umístění nadzemních staveb.

Plocha je vymezena také z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 38 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit urbanizaci všech k tomu vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch.

ZPF25 Z.113 PU – veřejná prostranství všeobecná

Plocha vymezená pro možné úpravy šířkového uspořádání místní komunikace z Masečína do Hvozdů, které by měly zajistit šířkově a kapacitně vyhovující dopravní spojení Masečína a Hvozdů pro automobilovou dopravu. Důvodem vymezení plochy je umožnění rozšíření komunikace na plnohodnotnou obousměrnou komunikaci. Šířka navrhovaného koridoru je 10 m. Navrhovaná úprava začíná na hranici zastavěného území na severu Masečína a končí cca na úrovni pozemku 382/3 ve Hvozdech. Po společném jednání byla plocha přeřazena z ploch dopravní infrastruktury na plochy veřejných prostranství, v souladu s nově nastavenou metodou, která řadí místní komunikace do ploch veřejných prostranství a do ploch dopravní infrastruktury řadí pouze silnice.

ZPF26 Z.106 ZZ – zeleň zahradní a sadová

Plocha byla v rámci úprav po společném jednání přeřazena ze zastavitelné plochy pro bydlení. Tato plocha byla vyhodnocena jako urbanisticky nevhodná, směřovala k obytné zástavbě v druhé řadě za stávajícími obytnými domy a areálem pro odstavení lodí. V souladu se stávajícím využitím, kdy je pozemek využit pro volné odstavení lodí zde byla vymezena plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ).

ZPF27 Z.158 ZO – zeleň ochranná a izolační

Plocha izolační zeleně mezi komunikací a zastavitelnou plochou pro bydlení. V návrhu ÚP Štěchovice pro společné jednání byla tato plocha vymezena jako plocha změny v krajině, je provedena pouze metodická úprava, kdy je tato plocha přeřazena do zastavitelných ploch, tak jak je dle klasifikace typů ploch s rozdílným způsobem využití dle právních předpisů předpokládáno.

ZPF28 Z.146 ZX – zeleň jiná

Všechny drobné plochy zeleně jiné (ZX) byly v rámci úprav návrhu ÚP Štěchovice po společném jednání identifikovány jako pozemky zahrad u rekreačních či obytných objektů, které jsou přitom evidovány v katastru nemovitostí celé, nebo jejich část jako lesní pozemky. Za účelem narovnání stavu a regulace území byla provedena technická úprava těchto drobných částí pozemků, která umožňuje legalizaci jejich stávajícího využití jako zahrady a zároveň tak umožňují vyjmutí z PUPFL.

ZPF29 Z.109 DS.1 – doprava silniční 1

Plocha vymezená pro rozšíření parkoviště v centru Štěchovic. Oproti návrhu ÚP pro společné jednání byla plocha posunuta na pozemek ve vlastnictví městyse, a to na základě kladného vyhodnocení připomínky soukromého majitele pozemku, na kterém byla plocha pro rozšíření parkoviště vymezena původně, který nesouhlasil s umístěním veřejného parkoviště na svém pozemku.

ZPF30 Z.110 DS.1 – doprava silniční 1

Plocha vymezená pro možné úpravy šířkového uspořádání silnice III/1023 ze Štěchovic do Masečína, která zajistí šířkově a kapacitně vyhovující dopravní spojení Masečína na Štěchovice pro automobilovou dopravu. Šířka navrhované zastavitelné plochy je 10 m. Cílem je rozšíření stávající silnice na obousměrnou komunikaci využívanou hromadnou dopravou.

ZPF31 Z.150 DS.2 – doprava silniční 2

ZPF32 Z.151 DS.2 – doprava silniční 2

ZPF33 Z.152 DS.2 – doprava silniční 2

Plochy jsou vymezeny za účelem doplnění cestní sítě ve volné krajině severně od Masečína. Navržené cesty umožní vzájemně propojit radiální cesty směřující ze zástavby Masečína na sever a vytvořit tak kontinuální severní okruh cest kolem sídla Masečín, který bude sloužit pro zajištění rekreační prostupnosti zemědělské krajiny a zároveň zlepšit obsluhu zemědělských pozemků. Soustava cest bude mít také protierozní účinek, neboť umožní zachycení případného

povrchového odtoku srážkové vody po svažitých polích severně od Masečína tak, aby voda nemohla dotéci až do zástavby sídla.

ZPF34 Z.153 DS.2 – doprava silniční 2

Plocha je vymezena za účelem doplnění cestní sítě ve volné krajině. Navržená cesta tvoří propojení mezi silnicí III/1023 a polní cestou vedoucí od Štěchovic do Hvozdů podél terénní hrany. Cesta je trasována podél navrženého biokoridoru a díky tomu, že bude lemovaná stromořadím, umožní zachycení případného povrchového odtoku srážkové vody po svažitých polích tak, aby voda nemohla dotéci až do zástavby. Cesta bude zároveň sloužit pro zajištění rekreační prostupnosti zemědělské krajiny a pro zlepšení obsluhy zemědělských pozemků.

ZPF35 Z.154 DS.2 – doprava silniční 2

ZPF36 Z.155 DS.2 – doprava silniční 2

Plochy jsou vymezeny za účelem doplnění cestní sítě ve volné krajině jižně od Masečína. Navržené cesty umožňují vzájemně propojit radiální cesty směřující ze zástavby Masečína na jih a vytvořit tak kontinuální jižní okruh cest kolem sídla Masečín, který bude sloužit pro zajištění rekreační prostupnosti zemědělské krajiny a zároveň zlepši obsluhu zemědělských pozemků.

ZPF37 Z.156 DS.2 – doprava silniční 2

Plocha je vymezena za účelem doplnění cestní sítě v krajině. Navržená cesta představuje radiální propojení zástavby sídla Masečín s lesy okolo údolí Kocáby směrem na jih. Cesta bude sloužit pro zajištění prostupnosti zemědělské krajiny, obsluhu zemědělských pozemků a každodenní rekreaci.

ZPF38 K.11a NU – přírodní všeobecné

ZPF39 K.11b NU – přírodní všeobecné

ZPF40 K.11c NU – přírodní všeobecné

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění funkčnosti nadregionálního biokoridoru NRBK.K59 a jeho přilehlého území, ve kterém je zároveň vymezen protipovodňový koridor CNU.PE-14. Podrobné zdůvodnění ÚSES je obsaženo v kap. B.9.5.2.

ZPF41 K.18 NU – přírodní všeobecné

Plochou je potvrzen stávající stav území sestávající z fragmentů lesních pozemků a zemědělských pozemků s náletem. Režim plochy přírodní umožňuje flexibilní využití, případné vyjmutí pozemků z PUPFL, ovšem vždy s preferencí primární ekologické funkce pozemků.

ZPF42 K.32 NU – přírodní všeobecné

Plocha je vymezena na základě komplexního prověření a projednání specifické situace rekreační osady Hvozdy. Rekreační a obytné stavby zde mají zpravidla oplocené zahrady na lesních pozemcích. Tyto zahrady byly zařazeny do specifického režimu zeleně jiné (ZX), čímž je umožněno jejich vyjmutí z PUPFL. Tím vznikly mezi zahradami odloučené fragmenty lesa. V rámci projednání tohoto řešení s dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny a státní správy lesů bylo vyhodnoceno, že fragmentované části lesa mezi zahradami rekreačních a obytných staveb je již neefektivní chránit pro lesní hospodaření. Nicméně zároveň je žádoucí i nadále chránit jejich primárně přírodní funkci. Tyto fragmenty tak byly zařazeny do ploch přírodních (NU), které umožňují i nadále přítomnost lesních pozemků, ale zároveň umožňují i jejich vynětí z PUPFL a rozmanitější způsob správy pozemků, byť stále preferující ekologické funkce pozemku.

c) Kvalita půdy představující zábor předmětných ploch (§ 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF):

ÚP Štěchovice vymezuje zábory ZPF04 (T.12), ZPF13 (Z.102a), ZPF14 (Z.102b), ZPF15 (Z.102c), ZPF16 (Z.104), ZPF17 (Z.105a), ZPF18 (Z.105b), ZPF19 (Z.105c), ZPF20 (Z.105d), ZPF21 (Z.116), které jsou pro plochy změn bydlení individuálního (BI), na ZPF II. třídy ochrany.

Dále ÚP Štěchovice vymezuje zábor ZPF26 (Z.106), který je pro zastavitelnou plochu zeleně zahradní a sadové (ZZ), na ZPF II. třídy ochrany.

Ostatní zábory ploch změn nejsou vymezeny na ZPF I. nebo II. třídy ochrany. Podrobně jsou všechny zábory ploch změn na ZPF jednotlivých tříd ochrany zobrazeny v *Příloze P3.1. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF.*

d) V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.), s

výjimkou ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci (§ 4 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF):

U všech záborů plochami změn bydlení individuálního (BI) ZPF04 (T.12), ZPF13 (Z.102a), ZPF14 (Z.102b), ZPF15 (Z.102c), ZPF16 (Z.104), ZPF17 (Z.105a), ZPF18 (Z.105b), ZPF19 (Z.105c), ZPF20 (Z.105d), ZPF21 (Z.116), které jsou vymezeny na ZPF II. třídy ochrany není veřejný zájem vyhodnocován, jelikož všechny plochy jsou ve stejném, nebo větším rozsahu a pro stejné využití vymezeny již v platném ÚPSÚ Štěchovice.

U záboru pro zastavitelnou plochu zeleně zahradní a sadové (ZZ) ZPF26 (Z.106), která je vymezena na ZPF II. třídy ochrany, není veřejný zájem vyhodnocován. V současné době je plocha z velké části zpevněna a je využívána pro odstavování lodí. ÚP Štěchovice zde vymezuje návrhovou plochu pro zahrady, tedy plochu pouze jiného druhu zemědělského půdního fondu.

e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF):

Plošně rozsáhlejší plochy změn se záborom ZPF jsou vymezeny při okrajích bloků zemědělské půdy, nebo například v prolukách v rámci zastavěného území. Realizací zástavby v těchto plochách dojde k odejmutí vždy ucelené části bloků zemědělské půdy při okrajích půdních bloků, či neobhospodařovaných zemědělských pozemků v rámci zastavěného území, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbýlá část půdních bloků mimo zastavěné území zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.

Plochy změn pro nové cesty rozdělí bloky zemědělské půdy na menší půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých neobhospodařovatelných apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením ploch pro nové cesty tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF, na hydrologické a odtokové poměry a ani na obhospodařování ZPF, nové cesty naopak zlepší přístupnost zemědělských pozemků pro zemědělskou techniku.

f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.):

Plochou záboru ZPF10 (Z.96) prochází zemědělská účelová komunikace. ÚP Štěchovice však v trase této účelové komunikace vymezuje koncepční prvek veřejné dostupnosti pro chodce a cyklisty, čímž zůstane zachováno propojení silnice III/1023 a Hvozdu.

V rámci všech ostatních ploch záborů se nenachází žádné zemědělské účelové komunikace.

g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF):

Plochy záborů pro nové cesty ZPF31 (Z.150), ZPF33 (Z.152), ZPF35 (Z.154), ZPF36 (Z.155) rozdělí bloky zemědělské půdy na menší půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých neobhospodařovatelných apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Plochy záborů pro nové cesty ZPF32 (Z.151), ZPF34 (Z.153) jsou vymezeny při okrajích bloků zemědělské půdy. Vymezením ploch pro nové cesty tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF, na hydrologické a odtokové poměry a ani na obhospodařování ZPF, nové cesty naopak zlepší přístupnost zemědělských pozemků pro zemědělskou techniku.

B.13.1.2.2. Odůvodnění záborů ZPF koridory změn

a) Vymezení koridorů v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda jsou v platné územně plánovací dokumentaci předmětné koridory vymezené pro stejné využití (§ 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.):

Žádný z koridorů, u kterých je vyhodnocován zábor ZPF, není v platném ÚPSÚ Štěchovice vymezen.

b) Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.):

KZPF01	CNU.PE-10	koridor protierozních opatření
KZPF02	CNU.PE-11	koridor protierozních opatření
KZPF03	CNU.PE-12	koridor protierozních opatření
KZPF04	CNU.PE-13	koridor protierozních opatření
KZPF05	CNU.PE-14	koridor protierozních opatření
KZPF06	CNU.PE-15	koridor protierozních opatření
KZPF07	CNU.PE-16	koridor protierozních opatření

I přes stabilizaci stávajících krajinných prvků přispívajících k ochraně půdy proti erozi, a i přes návrh zahuštění cestní sítě ve volné krajině, které rovněž zvyšuje odolnost půdy proti erozi, je v některých erozně výrazně ohrožených segmentech krajiny obce nutné přistoupit i k cíleným protierozním opatřením. Mezi ně patří typicky zatravnění erozně ohrožené orné půdy, anebo ochrana erozně ohrožené orné půdy technickými protierozními opatřeními (TPEO). Jejich výhodou je menší plošná náročnost a zachování větší plochy orné půdy pro její primární hospodářské využití v porovnání s plošným zatravněním, které znamená úplný převod původně orné půdy na trvalé travní porosty, a tedy ztrátu produkční funkce orné půdy.

Zatravnění orné půdy se s ohledem na výše uvedené používá zejména u svažitých a velmi svažitých ploch orné půdy, jejichž orba je pro půdy erozně ohrožující v celé orané ploše. U méně svažitých erozně ohrožených bloků orné půdy, zvláště pak tam, kde se jedná o ornou půdu vyšší bonity, se aplikují častěji liniová technická protierozní opatření, která chrání půdu před vodní erozí a zároveň umožňují převažující plochu orné půdy zachovat pro její původní intenzivní zemědělské využití.

Potřeba protierozních opatření na území městyse Štěchovice byla identifikována na základě rozboru průměrných ročních ztrát půdy vypočtených Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy (<https://mapy.vumop.cz>) a navržených opatření na zemědělské půdě v rámci projektu Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozími jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (VÚV TGM, v.v.i., 2015, vodavkrajine.cz). Potřebu řešení protierozních opatření na svažitých pozemcích orné půdy mezi vrchem Chlumka a Masečínem navrhuje také Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019). Podle těchto podkladů bylo nakonec rozhodnuto o aplikaci buď plošného zatravnění anebo návrhu liniových technických protierozních opatření.

U větších bloků kvalitní orné půdy je v případě ÚP Štěchovice upřednostňováno řešení ochrany zemědělské půdy před vodní erozí za pomoci biotechnických protierozních opatření před zatravněním ohrožených půd, protože plošná protierozní opatření jako je zatravnění vylučují další orbu, a tedy intenzivní zemědělské hospodaření. Za tím účelem jsou v ÚP Štěchovice, na méně sklonitých a zároveň úrodnějších polích severně od sídla Masečín vymezeny koridory protierozních opatření. Na území městyse Štěchovice je obecně velmi nízký podíl orné půdy, i proto je žádoucí její plochu v maximální možné míře zachovat a protierozní ochranu řešit úspornějším z možných způsobů.

c) Kvalita půdy představující zábor předmětnými koridory (§ 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF):

Zábory KZPF03 (CNU.PE-12), KZPF04 (CNU.PE-13), KZPF07 (CNU.PE-16), vyvolané koridory pro protierozní opatření, jsou vymezené na ZPF II. třídy ochrany.

Ostatní zábory koridorů změn nejsou vymezeny na ZPF I. nebo II. třídy ochrany. Podrobně jsou všechny zábory koridorů změn na ZPF jednotlivých tříd ochrany zobrazeny v Příloze P3.2. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF.

d) V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.), s výjimkou koridorů vymezených jako zastavitelné plochy nebo jako plochy či koridory územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci (§ 4 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF):

Zábory KZPF03 (CNU.PE-12), KZPF04 (CNU.PE-13), KZPF07 (CNU.PE-16), vyvolané koridory pro protierozní opatření, jsou vymezené na ZPF II. třídy ochrany. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění protierozní ochrany kvalitní zemědělské půdy, a to formou zkrácení dráhy povrchového odtoku srážkových

vod z velkého oraného půdního bloku a jejím následným zachycením v rámci protierozního opatření (protierozní průleh, zatravnovací pás atp.).

e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF):

Koridory změn se záborem KZPF01 (CNU.PE-10), KZPF02 (CNU.PE-11), KZPF03 (CNU.PE-12), KZPF04 (CNU.PE-13) pro umístění liniových biotechnických protierozních opatření jsou vymezené z důvodu rozdělení dnes velkých bloků zemědělské půdy na menší půdní bloky liniovými biotechnickými protierozními opatřeními (protierozní průleh, pás atp.), a to z důvodu zkrácení drah povrchového odtoku srážkových vod a snížení rizika vodní eroze. Nově vzniklé půdní bloky zůstanou dostatečně velké na to, aby mohly být racionálně a hospodárně dále zemědělsky obhospodařovány.

Koridory změn se záborem KZPF05 (CNU.PE-14), KZPF06 (CNU.PE-15), KZPF07 (CNU.PE-16) pro umístění liniových biotechnických protierozních opatření jsou vymezeny při okrajích bloků zemědělské půdy. Vymezení koridorů tedy nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF. Koridory jsou vymezeny za účelem zlepšení hydrologických a odtokových poměrů, konkrétně za účelem zvýšení retenční schopnosti zemědělské půdy.

f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.):

Navržený koridor se záborem KZPF05 (CNU.PE-14) kříží zemědělskou účelovou komunikaci. Při případné realizaci opatření komunikace zůstane zachována a v místě křížení dojde k přerušení daného opatření. Nedojde tak k žádnému vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských pozemků.

g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF):

Koridory změn se záborem KZPF01 (CNU.PE-10), KZPF02 (CNU.PE-11), KZPF03 (CNU.PE-12), KZPF04 (CNU.PE-13) pro umístění liniových biotechnických protierozních opatření jsou vymezeny z důvodu rozdělení dnes velkých bloků zemědělské půdy na menší půdní bloky liniovými biotechnickými protierozními opatřeními (protierozní průleh, pás atp.), a to z důvodu zkrácení drah povrchového odtoku srážkových vod a snížení rizika vodní eroze. Nově vzniklé půdní bloky zůstanou dostatečně velké na to, aby mohly být racionálně a hospodárně dále zemědělsky obhospodařovány.

Koridory změn se záborem KZPF05 (CNU.PE-14), KZPF06 (CNU.PE-15), KZPF07 (CNU.PE-16) pro umístění liniových biotechnických protierozních opatření jsou vymezeny při okrajích bloků zemědělské půdy. Vymezení koridorů tedy nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF.

B.13.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Z hlediska záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou vyhodnoceny všechny plochy změn (zastavitelné plochy, transformační plochy a plochy změn v krajině) a koridory změn. Způsob vyhodnocení v základním principu vychází z metodiky vyhodnocení záborů ZPF v ÚP Štěchovice.

Vyhodnocení je provedeno také pro plochy a koridory změn zasahující do vzdálenosti 30 m od okraje PUPFL.

Zdrojem pro identifikaci záboru PUPFL a určení kultur jednotlivých pozemků a kategorií lesa byly údaje uvedené v katastrální mapě od ČÚZK, stav k 1. 4. 2024, nikoli údaje o lesích uvedené v datech ÚAP SO ORP Černošice, které nekorelují s vymezením pozemků lesa dle katastru nemovitostí.

Údaje o kategoriích lesa jsou převzaté z dat ÚAP SO ORP Černošice a korigovány dle aktuálních dat zveřejněných na geoportálu Národního lesnického institutu.

Plochy a koridory změn a jejich vztah k PUPFL jsou zobrazené ve výkrese 2c *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

B.13.2.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN ANEBU KORIDORŮ ZMĚN NA PUPFL

B.13.2.1.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

Vyhodnocení předpokládaných záborů PUPFL

Všechny plochy změn, které vykazují předpokládaný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (číslo lokality záboru PUPFL) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce, která je přílohou tohoto odůvodnění ÚP Štěchovice: **Příloha P4. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL**, která je zařazená jako samostatná vložená příloha na konci textu odůvodnění ÚP Štěchovice.

Všechny předpokládané zábory PUPFL plochami a koridory změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole B.13.2.2 *Odůvodnění předpokládaných důsledků vymezení ploch a koridorů změn na PUPFL* tohoto odůvodnění ÚP Štěchovice.

Vyhodnocení zásahu ploch změn do vzdálenosti 30 m od okraje lesa

Do vzdálenosti 30 m od okraje lesa zasahují tyto zastavitelné plochy a transformační plochy:

T.01a, Z.01b, T.13, Z.62b, Z.73b, Z.96, Z.97, Z.100, Z.103, Z.105a, Z.106, Z.109, Z.110, Z.113, Z.146, Z.149, Z.154, Z.156, Z.157

Do vzdálenosti 30 m od okraje lesa zasahují tyto plochy změn v krajině:

K.11a, K.12, K.18, K.19, K.20, K.21, K.22, K.23, K.30, K.32, K.37, K.43

Plochy změn zasahující do vzdálenosti 30 m od okraje lesa jsou zobrazené v grafické příloze odůvodnění Územního plánu Štěchovice ve výkresu 2c *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

Všechny zásahy ploch změn do vzdálenosti 30 m od okraje lesa jsou podrobně odůvodněny v kapitole B.13.2.2. *Odůvodnění předpokládaných důsledků vymezení ploch a koridorů změn na PUPFL* tohoto odůvodnění Územního plánu Štěchovice.

Dotčení vzdálenosti 30 m od okraje lesa není odůvodňováno u ploch změn v krajině, které nemohou mít žádný negativní vliv na blízké pozemky PUPFL. Plochy změn v krajině (konkrétně plochy pro zatravnění dnes nevhodně oraných zemědělských pozemků, plochy přírodní, nebo plochy pro záhumenní pásy malých políček, luk, zahrad či sadů) zasahující do vzdálenosti 30 m od okraje lesa nemohou představovat žádné ohrožení ploch lesa a ani les pro ně nemůže znamenat žádné riziko. K narušení nebo ohrožení stávajících ploch lesa proto při vymezení výše uvedených ploch změn v krajině nedojde.

B.13.2.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na PUPFL

Vyhodnocení předpokládaných záborů PUPFL

V rámci PUPFL jsou vymezeny koridory změn protierozních opatření CNU.PE-14, CNU.PE-15, CNU.PE-16, které však nevykazují předpokládaný trvalý zábor PUPFL. U koridorů CNU.PE-14 a CNU.PE-16 se nepředpokládá realizace po pozemcích lesa, koridory pouze okrajově zasahují do pozemků lesa.

U koridoru CNU.PE-15, který je veden lesem, se předpokládá realizace svodného příkopu, který díky své malé šířce a charakteru nebude představovat trvalý zábor PUPFL.

Do PUPFL drobnou výměrou zasahuje také koridor vodní cesty CNZ.DV-01. Jedná se však o malé lesní pozemky, které sousedí s vodní plochou řeky Vltavy, kde se jedná spíše o skály s dřevinnými porosty než o lesy. Navíc se nepředpokládá, že dílčí úpravy koryta řeky Vltavy by vedly až k záboru PUPFL v rámci břehových partií řeky. Úpravy koryta řeky Vltavy se předpokládají v rámci stávajících vodní plochy.

Žádné koridory změn, které by vyvolávaly potenciální zábor PUPFL, tak nejsou v ÚP Štěchovice vymezeny.

Vyhodnocení zásahu koridorů změn do vzdálenosti 30 m od okraje lesa

Do vzdálenosti 30 m od okraje lesa zasahují tyto koridory:

CNZ.DV-01, CNZ.TE-21, CNU.PE-12, CNU.PE-13, CNU.PE-14, CNU.PE-15, CNU.PE-16

Všechny zásahy koridorů změn do vzdálenosti 30 m od okraje lesa jsou podrobně odůvodněny v kapitole B.13.2.2. *Odůvodnění předpokládaných důsledků vymezení ploch a koridorů změn na PUPFL* tohoto odůvodnění Územního plánu Štěchovice.

B.13.2.2. ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ZMĚN NA PUPFL

B.13.2.2.1. Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL plochami změn

LPF01 T.01a BI – bydlení individuální

LPF02 Z.01b BI – bydlení individuální

Transformace ploch rekreace na rodinné bydlení mezi existujícími obytnými plochami. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný územní plán.

LPF03 Z.157 BI – bydlení individuální

Plocha navazuje na existující rodinnou zástavbu, záměr je převzat z dosud platného územního plánu. Po společném jednání došlo pouze k formálnímu přesunu plochy původně vymezené jako plocha přestavby P14-BI do zastavitelných ploch, neboť se plocha nachází mimo zastavěné území.

LPF04 Z.134 RI – rekreace individuální

Pouze technické vymezení části lesního pozemku využívaného pro rekreaci, ovšem vedeného v katastru nemovitostí jako lesní pozemek. Plocha je vymezená proto, aby bylo možné tento malý pozemek, který je reálně využíván pro rekreaci, vyjmout z PUPFL.

LPF99 Z.124 TU – technická infrastruktura všeobecná

Plocha je vymezena za účelem rozšíření ČOV Třebenice, resp. srovnání stavu v území se stanovenou regulací, neboť se předmětná část areálu ČOV nachází na lesním pozemku.

LPF05	Z.01	ZX – zeleň jiná
LPF06	Z.02	ZX – zeleň jiná
LPF07	Z.03	ZX – zeleň jiná
LPF08	Z.04	ZX – zeleň jiná
LPF09	Z.05	ZX – zeleň jiná
LPF10	Z.06	ZX – zeleň jiná
LPF11	Z.07a	ZX – zeleň jiná
LPF12	Z.07b	ZX – zeleň jiná
LPF13	Z.08	ZX – zeleň jiná
LPF14	Z.09	ZX – zeleň jiná
LPF15	Z.10	ZX – zeleň jiná
LPF16	Z.11	ZX – zeleň jiná
LPF17	Z.12	ZX – zeleň jiná
LPF18	Z.13	ZX – zeleň jiná
LPF19	Z.14	ZX – zeleň jiná
LPF20	Z.15	ZX – zeleň jiná
LPF21	Z.17	ZX – zeleň jiná
LPF22	Z.18	ZX – zeleň jiná
LPF23	Z.19	ZX – zeleň jiná
LPF24	Z.20	ZX – zeleň jiná
LPF25	Z.21	ZX – zeleň jiná
LPF26	Z.22	ZX – zeleň jiná
LPF27	Z.24	ZX – zeleň jiná
LPF28	Z.25	ZX – zeleň jiná
LPF29	Z.27	ZX – zeleň jiná
LPF30	Z.27	ZX – zeleň jiná
LPF31	Z.29	ZX – zeleň jiná
LPF32	Z.30	ZX – zeleň jiná
LPF33	Z.31	ZX – zeleň jiná
LPF34	Z.32	ZX – zeleň jiná

LPF35	Z.34	ZX – zeleň jiná
LPF36	Z.35	ZX – zeleň jiná
LPF37	Z.36	ZX – zeleň jiná
LPF38	Z.37	ZX – zeleň jiná
LPF39	Z.38	ZX – zeleň jiná
LPF40	Z.39	ZX – zeleň jiná
LPF41	Z.40	ZX – zeleň jiná
LPF42	Z.41	ZX – zeleň jiná
LPF43	Z.42	ZX – zeleň jiná
LPF44	Z.43	ZX – zeleň jiná
LPF45	Z.44	ZX – zeleň jiná
LPF46	Z.45	ZX – zeleň jiná
LPF47	Z.46	ZX – zeleň jiná
LPF48	Z.47	ZX – zeleň jiná
LPF49	Z.48	ZX – zeleň jiná
LPF50	Z.49	ZX – zeleň jiná
LPF51	Z.50	ZX – zeleň jiná
LPF52	Z.51	ZX – zeleň jiná
LPF53	Z.52	ZX – zeleň jiná
LPF54	Z.53	ZX – zeleň jiná
LPF55	Z.56	ZX – zeleň jiná
LPF56	Z.59	ZX – zeleň jiná
LPF57	Z.60	ZX – zeleň jiná
LPF58	Z.61	ZX – zeleň jiná
LPF59	Z.62a	ZX – zeleň jiná
LPF60	Z.63	ZX – zeleň jiná
LPF61	Z.64	ZX – zeleň jiná
LPF62	Z.65	ZX – zeleň jiná
LPF63	Z.66	ZX – zeleň jiná
LPF64	Z.67	ZX – zeleň jiná
LPF65	Z.68	ZX – zeleň jiná
LPF66	Z.69	ZX – zeleň jiná
LPF67	Z.72	ZX – zeleň jiná
LPF68	Z.73a	ZX – zeleň jiná
LPF69	Z.74	ZX – zeleň jiná
LPF70	Z.75	ZX – zeleň jiná
LPF71	Z.76	ZX – zeleň jiná
LPF72	Z.77	ZX – zeleň jiná
LPF73	Z.78	ZX – zeleň jiná
LPF74	Z.79	ZX – zeleň jiná
LPF75	Z.80	ZX – zeleň jiná
LPF76	Z.81	ZX – zeleň jiná
LPF77	Z.83	ZX – zeleň jiná
LPF78	Z.126	ZX – zeleň jiná
LPF79	Z.127	ZX – zeleň jiná
LPF80	Z.128	ZX – zeleň jiná
LPF81	Z.129	ZX – zeleň jiná
LPF82	Z.130	ZX – zeleň jiná
LPF83	Z.131	ZX – zeleň jiná
LPF84	Z.132	ZX – zeleň jiná
LPF85	Z.133	ZX – zeleň jiná
LPF86	Z.135	ZX – zeleň jiná
LPF87	Z.136	ZX – zeleň jiná
LPF88	Z.137	ZX – zeleň jiná
LPF89	Z.138	ZX – zeleň jiná
LPF90	Z.139	ZX – zeleň jiná
LPF91	Z.140	ZX – zeleň jiná
LPF92	Z.141	ZX – zeleň jiná

LPF93	Z.142	ZX – zeleň jiná
LPF94	Z.143	ZX – zeleň jiná
LPF95	Z.144	ZX – zeleň jiná
LPF96	Z.145	ZX – zeleň jiná
LPF97	Z.147	ZX – zeleň jiná
LPF98	Z.148	ZX – zeleň jiná
LPF100	K.24	NU – přírodní všeobecné
LPF101	K.25	NU – přírodní všeobecné
LPF102	K.26	NU – přírodní všeobecné
LPF103	K.27	NU – přírodní všeobecné
LPF104	K.28	NU – přírodní všeobecné
LPF105	K.29	NU – přírodní všeobecné
LPF106	K.30	NU – přírodní všeobecné
LPF107	K.31	NU – přírodní všeobecné
LPF108	K.32	NU – přírodní všeobecné
LPF109	K.33	NU – přírodní všeobecné
LPF110	K.34	NU – přírodní všeobecné
LPF111	K.35	NU – přírodní všeobecné
LPF112	K.36	NU – přírodní všeobecné
LPF113	K.37	NU – přírodní všeobecné
LPF114	K.38	NU – přírodní všeobecné
LPF115	K.39	NU – přírodní všeobecné
LPF116	K.40	NU – přírodní všeobecné
LPF117	K.41	NU – přírodní všeobecné
LPF118	K.42	NU – přírodní všeobecné
LPF119	K.43	NU – přírodní všeobecné
LPF120	K.44	NU – přírodní všeobecné
LPF121	K.45	NU – přírodní všeobecné
LPF122	K.46	NU – přírodní všeobecné
LPF123	K.47	NU – přírodní všeobecné
LPF124	K.48	NU – přírodní všeobecné
LPF125	K.49	NU – přírodní všeobecné
LPF126	K.50	NU – přírodní všeobecné
LPF127	K.51	NU – přírodní všeobecné
LPF128	K.52	NU – přírodní všeobecné
LPF129	K.53	NU – přírodní všeobecné
LPF130	K.54	NU – přírodní všeobecné
LPF131	K.55	NU – přírodní všeobecné
LPF132	K.56	NU – přírodní všeobecné
LPF133	K.57	NU – přírodní všeobecné
LPF134	K.58	NU – přírodní všeobecné
LPF135	K.59	NU – přírodní všeobecné
LPF136	K.60	NU – přírodní všeobecné

Na území městyse Štěchovice se nachází řada rekreačních, ale i obytných staveb, které jsou obklopeny pozemky lesů. Dle skutečného stavu v území ale mají stavby oplocené obytné zahrady. Co se týče pozemků zahrad těchto objektů, zde je již zcela nereálné, aby v plné míře plnily funkce lesa, byť jsou tak mnohé z nich v katastru nemovitostí evidovány. Tyto zahrady jsou tak nově v návrhu ÚP Štěchovice pro veřejné projednání zařazené do ploch zahrad (ZX) se specifickou regulací, která neumožňuje další rozvoj zástavby a zachovává zahrady jako maximálně nezastavěné, s dominancí vegetace. Zahrady jsou vymezené buď jako plochy zahrad stabilizované, pokud jsou tyto pozemky z PUPFL již vyjmuty, nebo jako plochy návrhové, jde-li stále o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako lesní. Toto řešení umožňuje vyjmutí pozemků zahrad z PUPFL, v souladu s jejich stávajícím využitím, protože předpokladem pro vyjmutí z PUPFL je vymezení předpokládaných záborů lesa v územním plánu.

Plochy zahrad nejsou vymezeny pouze dle hranic pozemků. U větších pozemků je zohledněna poloha stavby vůči poloze přístupové komunikace. Část pozemku zařazená do ploch zahrad je vymezená tak, aby umožnila racionální využití pozemku mezi stavbou a přístupovou komunikací právě pro zahradu, avšak zbytek pozemku je ponechán v ploše lesní či přírodní. Tím je zajištěno řešení v maximální míře chránící přírodní hodnotu lesních pozemků, ovšem zohledňující aktuální stav jejich využití. A to v měřítku adekvátním územnímu plánu, tedy 1:5 000, kdy je nereálné u každého pozemku

např. geometricky zaměřovat oplocení či ověřovat právní titul k jeho výstavbě. Správní orgány rozhodující v procesech změny využití pozemků a vyjmutí lesních pozemků z PUPFL mohou následně individuálně posoudit a prověřit přiměřenost a oprávněnost jednotlivých žádostí.

Pro plochy staveb i zahrad byla stanovena specifická regulace, která zamezuje jejich změnám vedoucím k intenzifikaci jejich využití. U ploch zahrad (ZX) je zamezeno rozšiřování staveb a výrazně omezeno umísťování nových doplňkových staveb.

V rámci projednání tohoto řešení s dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny a státní správy lesů bylo zároveň vyhodnoceno, že fragmentované části lesa mezi zahradami rekreačních a obytných staveb je již neefektivní chránit pro lesní hospodaření. Nicméně zároveň je žádoucí i nadále chránit jejich primárně přírodní funkci. Tyto fragmenty tak byly zařazeny do ploch přírodních (NU), které umožňují i nadále přítomnost lesních pozemků, ale zároveň umožňují i jejich vynětí z PUPFL a rozmanitější způsob správy pozemků, byť stále preferující ekologické funkce pozemku.

B.13.2.2.2. Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL koridory změn

Žádné koridory změn, které by vyvolávaly potenciální zábor PUPFL, nejsou v ÚP Štěchovice vymezeny.

B.13.2.2.3. Odůvodnění zásahů ploch anebo koridorů změn do vzdálenosti 30 m od okraje lesa

T.01a	BI – bydlení individuální
Z.01b	BI – bydlení individuální
T.13	BI – bydlení individuální
Z.157	BI – bydlení individuální

Jedná se o formální vymezení již existující rekreační zástavby, kde je umožněna transformace na bydlení. Konverzi těchto ploch umožňoval i dosud platný ÚPSÚ Štěchovice. Vymezením těchto ploch změn se tak žádným způsobem nemění vliv na přiléhající les.

Z.96	BI – bydlení individuální
Z.97	BI – bydlení individuální
Z.100	BI – bydlení individuální
Z.103	BI – bydlení individuální
Z.105a	BI – bydlení individuální
Z.149	BI – bydlení individuální

Vzdálenost 30 m od okraje lesa zasahuje do těchto zastavitelných ploch pro bydlení jen okrajově, v plochách je tak možné umístit všechny stavby, včetně hlavní stavby rodinných domů, zcela mimo vzdálenosti 30 m od okraje lesa. ÚP Štěchovice navíc vymezuje všechny plochy změn pro bydlení, které zasahují do vzdálenosti 30 m od okraje lesa ve stejném, nebo menším rozsahu a pro stejnou funkci, jako platný Územní plán sídelního útvaru Štěchovice. Pouze plocha Z.149 je vymezena v mírně větším rozsahu oproti platnému ÚPSÚ Štěchovice.

Z.106	ZZ – zeleň zahradní a sadová
Z.146	ZX – zeleň jiná

Využití plochy zahrady nemůže nijak ohrozit sousední les. V plochách změn není umožněné umísťování žádných nadzemních staveb s trvalým pobytem osob, sousední les tedy pro zahrady nemůže ani představovat jakékoli riziko. Plocha Z.106 je navíc v současné době již z velké části zpevněna a využívána pro odstavování lodí a plocha Z.146 je využívána jako obytná zahrada rodinného domu.

Z.109	DS.1 – doprava silniční 1
-------	---------------------------

Plocha pro parkoviště pouze svým rohem zasahuje do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Jedná se však o drobný pozemek lesa, která se nachází v centru sídla Štěchovice a o les se ve skutečnosti nejedná.

Z.110	DS.1 – doprava silniční 1
Z.113	PU – veřejná prostranství všeobecná

Jedná se pouze o vytvoření podmínek pro možné rekonstrukce stávajících komunikací. Využití silnic, ani místních komunikací nepředstavuje žádné riziko pro blízký les. Blízký les zároveň nepředstavuje žádné riziko pro využití silnic, či místních komunikací.

Z.154	DS.2 – doprava silniční 2
Z.156	DS.2 – doprava silniční 2

Využití účelových komunikací (polních cest) nepředstavuje žádné riziko pro blízký les. Blízký les zároveň nepředstavuje žádné riziko pro využití navržených účelových komunikací (polních cest).

Z.62b RX.1 – rekreace jiná 1

Z.73b RX.1 – rekreace jiná 1

Jde o formální vymezení stávajících rekreačních objektů, které se nacházejí obklopené lesními pozemky. Tyto rekreační objekty nejsou v katastru nemovitostí evidovány jako druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“, nemůžou tak být zahrnuty do zastavěného území a vymezeny jako stabilizované plochy rekreace.

CNZ.DV-01 koridor dopravy vodní

Koridor je zpřesněním koridoru „VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících“ vymezeného v platných ZÚR Středočeského kraje a je vymezen 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 pro stávající vodní cestu na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících. Koridor je zpřesněný podle geomorfologických podmínek a podle toho, kde terénní podmínky umožňují úpravu koryta a břehů řeky. Koridor je vymezený mimo všechny nadzemní stavby, s výjimkou několika rekreačních chat na břehu Vltavy a mimo vodohospodářské stavby přehradních nádrží Slapy a Štěchovice.

CNU.PE-12 koridor protierozních opatření

CNU.PE-13 koridor protierozních opatření

CNU.PE-14 koridor protierozních opatření

CNU.PE-15 koridor protierozních opatření

CNU.PE-16 koridor protierozních opatření

Koridory jsou vymezené pro liniové biotechnické protierozní opatření charakteru protierozních zatravnovacích pásů či průlehů, využití koridorů proto nemůže představovat žádné riziko pro blízké lesy a ani blízké lesy nijak neomezují využití předmětných koridorů.

CNZ.TE-21 koridor energetiky

Koridor kompletně převzatý ze ZÚR Středočeského kraje, kde je vymezený jako koridor E32 – zdvojení vedení 110 kV Benešov – Štěchovice z důvodu zvýšení spolehlivosti a kvality dodávky elektrické energie v zájmové oblasti a umožnění připojení nových žadatelů o elektrickou energii. Koridor je vymezený v trase stávajícího elektrického vedení. Nepředpokládá se tedy žádný nový vliv na okolní lesní pozemky.

B.14.VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

B.14.1. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ O NÁVRHU ÚP ŠTĚCHOVICE

V rámci společného jednání o návrhu ÚP Štěchovice dle § 50 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. byly uplatněny následující připomínky, u nichž je doplněn stručný návrh vyhodnocení. Tento návrh vyhodnocení je doplněn z důvodu zajištění lepší srozumitelnosti a přehlednosti úprav provedených u návrhu ÚP po společném jednání a pro lepší orientaci podatelů připomínek v dokumentaci. Finální a kompletní vyhodnocení všech připomínek bude doplněno před samotným předložením ÚP Štěchovice k vydání zastupitelstvem městyse.

B.14.1.1. PŘIPOMÍNKY SOUSEDNÍCH OBCÍ

Poř. č.	Obec / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
2	Obec Hvozdnice, Hvozdnice 160, Hvozdnice 252 05 44129/2019, doručeno dne 8.7.2019 44256/2019, doručeno dne 9.7.2019	Nesouhlasí s dopravním řešením. Připojeno nesouhlasné vyjádření obce Bojanovice: s rozšířením komunikace ani s úpravami k větší kapacitě a průjezdnosti komunikace od hřbitova v k.ú. Hvozdnice do obce Masečín (pozemek 741 k.ú. Hvozdnice, parc.č. 458/1 k.ú. Bojanovice).	Požadavky jsou řešeny zásadní redukcí rozvoje obytné kapacity sídla Masečín. Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání stanovil kapacitu Masečina pro dalších 174 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt by to znamenalo nárůst o 435 nových obyvatel. Upravený návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání stanoví kapacitu Masečina pro nových 62 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt to představuje nárůst o 154 nových obyvatel. Návrh na dopravní napojení Masečina přes Hvozdnici je zrušen. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
		Požaduje změnit dopravní koncepci – vypustit podmínku dopravního napojení spojující místní část Masečín s Hvozdnicí.	Viz výše.
		Požaduje zrušit plochu Z112-DS (stavební úpravy místní komunikace Masečín – Hvozdnice)	Viz výše.
		Požaduje zrušit podmínky vázané na plochu Z112-DS - etapizace, vymezení koridoru zastavitelné plochy DS, propojení jako hlavní prvek dopravní koncepce.	Viz výše.
		Upozorňuje, že není splněno schválené zadání úp Štěchovice (požadavek na odstranění dopravní závady- vysoké intenzity dopravy - snížit intenzitu dopravy na silnici II/102) ke snížení intenzity dopravy je navržena pouze plocha Z112-DS, která má na území městyse vytvořit kapacitní spojení - není přitom zohledněno, že navrhovaná komunikace leží na území sousedních obcí,	Viz výše.

Poř. č.	Obec / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		které její rozšíření a zkapacitnění na svém území odmítají.	
		Nesouhlasí s vymezeným rozsahem zastavitelných ploch.	Viz výše.
		Upozorňuje, že dle výpočtů uvedených v Odůvodnění překračuje rozsah zastavitelných ploch reálné rozvojové možnosti městyse zejména nebude-li možné realizovat dopravní obsluhu území přes obec Hvozdnice. Není zohledněno další navýšení počtu obyvatel případnou změnou územních rezerv na zastavitelné plochy.	Viz výše.
		Nesouhlasí s rozsahem zastavitelných ploch a ploch územních rezerv, požaduje vypustit všechny plochy územních rezerv R01 - R05, jejichž podmínkou je vyřešení dopravní obsluhy – s ohledem na vypuštění Z112-DS.	Viz výše.
		Požaduje vypustit zastavitelné plochy pro bydlení zařazené do II. etapy - např. plochy Z84-BI, Z90-BI, Z94_BI, Z96-BI nebo jejich přiměřené části tak, aby přírůstek obyvatel odpovídal reálným možnostem městyse zajistit odpovídající veřejnou infrastrukturu (zejména potřebné kapacity technické infrastruktury a především zajištění vyhovujícího dopravního napojení).	Viz výše.
		Požaduje výrazně redukovat nebo vypustit zastavitelné plochy v lokalitě Hvozdy z důvodu nezajištění potřebné veřejné infrastruktury, především zajištění vyhovujícího dopravního napojení mimo území obce Hvozdnice.	Viz výše.
		Upozorňuje na rozpornost návrhu územního plánu a jeho odůvodnění: v návrhu jsou plochy P08-BI, P09-BI, P10-BI, Z85-BI, Z96-BI zařazené do II. etapy, ale v odůvodnění jsou zařazené do I. etapy.	Viz výše.
		Upozorňuje na rozpor se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, kde je jako úkol pro územní plánování stanoven požadavek na ověření rozsahu zastavitelných ploch s ohledem na kapacity dopravní infrastruktury.	Viz výše.
		Upozorňuje, že v odůvodnění je uvedeno, že v návrhu byl rozsah zastavitelných ploch údajně redukován, ale tyto údaje má obec Hvozdnice za neprůkazné – plocha vymezená platným úp pro průmysl byla z velké části změněna na plochu pro bydlení a také jsou vymezeny nové zastavitelné plochy v oblasti Hvozdů, v k.ú. Masečín počítá návrh se zvýšením počtu obyvatel o cca 1270, k.ú. Štěchovice o 260. V odůvodnění úp se uvádí,	Viz výše.

Poř. č.	Obec / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		že dle analýzy přírůstu obyvatel potřebu uspokojí plochy zařazené do I. etapy nebo plochy bez etapizace, převážná část zastavitelných ploch je však zařazena do II. etapy - potřeba jejich vymezení není návrhem uspokojivě zdůvodněna.	

B.14.1.2. PŘIPOMÍNKY OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ

Poř. č.	Organizace / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
28	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5 37531/2019 10.6.2019	1. Požaduje vyřešení kapacitního dopravního napojení části obce Štěchovice – Masečín pro nárůst dopravy z navržených zastavěných lokalit. Stávající silniční síť neodpovídá svým dopravně technickým stavem dalšímu navýšení dopravy. Další zástavba musí být podmíněna dopravním řešením příjezdu ze směru od Hvozdnice.	Požadavky jsou řešeny zásadní redukcí rozvoje obytné kapacity sídla Masečín. Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání stanovil kapacitu Masečína pro dalších 174 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt by to znamenalo nárůst o 435 nových obyvatel. Upravený návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání stanoví kapacitu Masečína pro nových 62 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt to představuje nárůst o 154 nových obyvatel. Návrh na dopravní napojení Masečína přes Hvozdnicu je zrušen. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
		2. Veškerá nová zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření, musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.	Požadavek vyplývá přímo ze zákona, není důvodné jej přepisovat do územního plánu.
		3. Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.	Cyklotrasy jsou vedeny po stávajících komunikacích, nebylo nutné pro ně vymezovat nové cesty. V okolí Masečína jsou doplněny nové cesty v krajině. Detailní popis řešení nemotorové dopravy je v kapitole B.9.4.1.7. odůvodnění.
26	Povodí Vltavy, Grafická 36, 150 21 Praha 5 37372/2019 7.6.2019	A) Jako oprávněný investor souhlasí bez námitek.	
		B) Jako správce povodí uvádí připomínky 1. Nesouhlasí s plochou K10-NSo Protipovodňová ochrana u Vltavy - Peškov - požadují stavbu hráze / zdi vyjmout z navržených ploch. Navrženo nekomplexně, stavbou hráze v místě průmyslového areálu dojde ke zhoršení odtokových poměrů pod hrází, kde se nachází obytná zástavba a veřejná vybavenost.	Návrh hráze upraven, odpovídá koridoru vymezenému v ZÚR SČK. K záměru doposud neexistuje konkrétní studie či projektová dokumentace, zpřesnění plochy je proto provedené odborně při zohlednění terénu a stávajících staveb v dotčeném území. V rámci navazujících stupňů projektové dokumentace lze záměr dále zpřesnit.
		2. Plocha P15-OV Zkapacitnění mateřské a základní školy Štěchovice - částečně navržena v aktivní zóně záplavového území.	U plochy je upraven druh plochy s rozdílným způsobem využití a stanovena

Poř. č.	Organizace / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		Při návrhu musí být respektován § 67 vodního zákona.	specifická regulace - jde o plochu sportu OS bez nadzemních staveb.
		3. Nesouhlasí s plochou Z98-OS <i>Sportovní plochy Peškov</i> - navržena v aktivní zóně záplavového území - požadují její vyjmutí z navržených zastavitelných ploch.	Plocha Z98-OS byla zrušena. Jde o stabilizované území pozemků staveb pro rekreaci, zařazeno tedy do ploch RI - stav.
		4. Plocha Z99-OM <i>Plochy OV Peškov</i> - nachází se zčásti v aktivní zóně záplavového území. Při návrhu musí být respektován § 67 vodního zákona.	Plocha Z.99 se nenachází v aktivní zóně záplavového území.
		5. Plocha Z86-BI <i>Rodinné domy Masečín U křížku</i> - nachází se v OP vodního zdroje. Umístění plochy bude projednáno s vlastníkem a provozovatelem vodního zdroje. Stavby musí splňovat podmínky rozhodnutí o stanovení OP vodního zdroje.	Zakreslení limitů využití území bylo v rámci úpravy ÚP pro veřejné projednání provedeno dle aktuálních Územně analytických podkladů ORP Černošice. Plocha Z.86 se nachází mimo OP vodního zdroje II. stupně. Plocha Z.86 je převzata z platného ÚPSÚ Štěchovice, po společném jednání byla v návrhu ÚP ponechána z důvodu zjištěné pokročilé fáze projektové přípravy.
		6. V grafické části zakreslit záplavové území Vltavy a Kocáby vč. aktivní zóny záplavového území.	Zakreslení všech limitů využití území, včetně záplavových území, bylo v koordinačním výkrese aktualizováno dle aktuálních ÚAP ORP Černošice.
		7. V aktivní zóně záplavového území nebudou žádné stavby, terénní úpravy zhoršující odtokové poměry, oplocení, živé ploty a podobné překážky. ÚP bude respektovat § 67 vodního zákona.	V aktivních zónách záplavového území nebyly vymezeny žádné zastavitelné či transformační plochy, které umožňují umístění staveb nepřípustných v aktivních zónách.
		8. V nových rozvojových plochách bude navržena oddílná kanalizace a zastavitelné plochy budou navrženy za předpokladu dostatečné kapacity obecní ČOV, nebo bude výstavba podmíněna její intenzifikací.	Požadavky jsou řešeny zásadní redukcí rozvoje obytné kapacity sídla Masečín. Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání stanovil kapacitu Masečina pro dalších 174 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt by to znamenalo nárůst o 435 nových obyvatel. Upravený návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání stanoví kapacitu Masečina pro nových 62 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt to představuje nárůst o 154 nových obyvatel. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace - jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2. Po redukci navrženého rozvoje je konstatováno, že stávající kapacita systémů zásobování vodou a likvidace odpadních vod je dostatečná.

B.14.1.3. PŘIPOMÍNKY VEŘEJNOSTI

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
1	Tomáš Bořa, Na Spořilově 1142, 256 01 Benešov Bohumila Srbová, Jiřího Franka 1732, 256 01 Benešov Martina Cajkánová, Na Kocábě 69, 252 07 Štěchovice 31452/2019, 14.5.2019	Námítka/zařazeno jako připomínka/sdělení. Vlastníci pozemku parc. č. 302/8, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku do plochy smíšeného nezastavěného území (NS) a žádají o zařazení pozemku do ploch pro bydlení, protože pozemek je v blízkosti stávající zástavby.	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
2	Martina Pochmanová, J. Franka 1635, 256 01 Benešov 32849/2019, 15.5.2019	Majitelka pozemků parc.č. 351/38 a 351/39, k.ú. Masečín žádá o převedení pozemků do ploch pro bydlení místo navrhované funkce pro rekreaci.	Vyhověno částečně. Stavba RD na pozemku p. č. 351/39 (st. p. č. 94) je stabilizována v ploše bydlení individuální. Zahrady jsou stabilizovány v plochách ZX. Komplexně jsou úpravy v osadě Hvozdy popsány v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění.
		Dále žádá o částečnou změnu na lesním pozemku parc.č. 376/152, k.ú. Masečín - uvádí, že je zde odsouhlasená cesta k domu.	Vyhověno, na pozemku je vymezena plocha zahrady ZX umožňující umístění přístupové cesty k domu.
		Nad touto cestou směrem k pozemku parc. č. 376/194 žádá o změnu funkce na zahradu.	Nevyhověno. Zahrady byly vymezeny na pozemcích navazujících na stavbu stávajícího rodinného domu. Komplexně jsou úpravy v osadě Hvozdy popsány v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění.
3	René Cajkán, Koněvova 1138/96, 130 00 Praha 3 32560/2019, 17.5.2019 a shodné podání 31375/2019 ze dne 15.5.2019	Námítka/zařazeno jako připomínka/sdělení. Vlastník pozemku parc. č. 310/5, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením části pozemku do plochy smíšeného nezastavěného území (NS) a žádá o zařazení celého pozemku do ploch pro bydlení, protože pozemek je v blízkosti stávající zástavby.	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
4	David Hromádka, Nerudova 171, 250 92 Šestajovice 34205/2019, 22.5.2019	Vlastníci pozemků parc.č. 138/22, 138/23, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch lesních (NL). Požaduje, aby stejně jako jeho přílehlající pozemky byly zařazeny do ploch pro rekreaci.	Vyhověno. V souladu s celkovou metodou řešení chat na lesních pozemcích byla stavba chaty stabilizována v půdorysu zapsaném v katastru nemovitostí v ploše RI, zadní část zahrady na lesním pozemku byla zařazena do ploch zahrad ZX umožňující vyjmutí z PUPFL.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
5	Kryštof Minařík, Nerudova 171, 250 92 Šestajovice 34203/2019, 22.5.2019	Vlastník pozemků parc.č. 138/1, 138/2, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku parc.č. 138/1 do ploch lesních (NL). Požaduje, aby stejně jako jeho přiléhající pozemek byl zařazen do ploch pro rekreaci.	Vyhověno. V souladu s celkovou metodou řešení chat na lesních pozemcích byla stavba chaty stabilizována v půdorysu zapsaném v katastru nemovitostí v ploše RI, zahrady na lesním pozemku byla zařazena do ploch zahrad ZX umožňující vyjmutí z PUPFL.
6	LogiPharm s.r.o., Nerudova 171, 250 92 Šestajovice zastoupena Tomášem Minaříkem, jednatelem 34200/2019, 22.5.2019	Vlastník pozemků parc.č. 138/14, 137/1, st. 947, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku parc.č. 138/14 do plochy lesní (NL). Požaduje, aby stejně jako jeho přiléhající pozemky, byl zařazen do ploch pro rekreaci.	Vyhověno. V souladu s celkovou metodou řešení chat na lesních pozemcích byla stavba chaty stabilizována v půdorysu zapsaném v katastru nemovitostí v ploše RI, zahrady na lesním pozemku byla zařazena do ploch zahrad ZX umožňující vyjmutí z PUPFL.
7	Radek Kroutil, Hlavní 105, 252 07 Štěchovice 33853/2019, 22.5.2019	Námítka/zařazeno jako připomínka/sdělení. Vlastník pozemků parc.č. 87/6, k.ú. Štěchovice a parc.č. 297/2, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemků do nadregionálního koridoru K11-ZP. Žádá o změnu funkčního využití pozemků z ploch zeleně - soukromá a vyhrazená (ZS) do ploch bydlení - v RD - městské a příměstské (BI). Tvrdí, že v platném ÚP je plocha jako zastavitelná, to ale není - je to plocha ZA zahrady a sady - na dotčené pozemky má již majitel zařízeny přípojky pro vodu, kanalizaci, nové oplocení, vzhledem tomu, že okolní pozemky jsou určeny pro výstavbu RD tvrdí, že jeho investice by byla zmařena to měl ale nerealná očekávání. Navrhuje vést biokoridor po pozemku parc.č. 464 k.ú. Masečín - v majetku městyse Štěchovice a stav porostu odpovídá biokoridoru nejvíce (lépe než oplocené pozemky jeho a kolem).	Vyhověno, pozemky zařazené do plochy zastavitelné BI, a to z důvodu přeřešení nadregionálního biokoridoru.
8	Mgr. Jan Krátký a Ing. Jana Krátká, U Bazény 404/9, 142 00 Praha 4 – Písnice 34206/2019, 26.5.2019	Vlastníci pozemků parc.č. 137/6, 138/19, st. 587, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku 138/19 do ploch lesních (NL). Požadují, aby stejně jako jeho přiléhající pozemky byl zařazen do ploch pro rekreaci. Lesní pozemky již dlouho používají pro rekreaci. Namítají rozpor návrhu s faktickým stavem, pokojným užíváním a charakterem lokality – lokalita je historicky využívána k rekreaci a pokojnému stavu není dlouhodobě bráněno,	Vyhověno. V souladu s celkovou metodou řešení chat na lesních pozemcích byla stavba chaty stabilizována v půdorysu zapsaném v katastru nemovitostí v ploše RI, zahrady na lesním pozemku byla zařazena do ploch zahrad ZX umožňující vyjmutí z PUPFL.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		trvá 100 let, chce tento stav tedy potvrdit v ÚP a zařadit do ploch rekreace. Nesouhlasí se zařazením pozemku 138/19 do ploch lesních (NL) a popisuje omezení vyplývající ze zákona o lesích - např. nejdou užívat plochy pozemků staveb rodinné rekreace k rekreaci -t,j, údržba zahrad, odstraňování náletů, zřizování ohniště. Žádá zařadit do ploch rekreace. Nesouhlasí se zařazením pozemku 138/19 do ploch lesních (NL) a navrhuje řešit ochranu území před nevhodnou zástavbou jinak než určením ploch jako lesních, ale cestou stavebních předpisů. Možná měl na mysli stanovení podmínek prostorového uspořádání v územním plánu.	
9	Iva Zdeňková, Četnická 153, 252 09 Hradištko 34786/2019, 28.5.2019	Navrhuje biokoridor na volných polích nad parcelou.	Vyhověno, pozemky zařazené do plochy zastavitelné BI, a to z důvodu přeřešení nadregionálního biokoridoru.
10	Blanka Krichebauerová, Na Pankráci 995/5, 140 00 Praha 4 – Nusle 34783/2019, 28.5.2019	Vlastník pozemků parc.č. 137/5, 138/18, st. 1052, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku 138/18 do ploch lesních (NL). Požaduje, aby stejně jako jeho přiléhající pozemky byl zařazen do ploch pro rekreaci. Nesouhlasí se zařazením pozemku 138/18 do ploch lesních (NL) a popisuje omezení vyplývající ze zákona o lesích - např. nejdou užívat plochy pozemků staveb rodinné rekreace k rekreaci -t,j, údržba zahrad, odstraňování náletů, zřizování ohniště. Žádá zařadit do ploch rekreace. Nesouhlasí se zařazením pozemku 138/18 do ploch lesních (NL) a navrhuje řešit ochranu území před nevhodnou zástavbou jinak než určením ploch jako lesních, ale cestou stavebních předpisů. Možná měl na mysli stanovení podmínek prostorového uspořádání v územním plánu.	Vyhověno. V souladu s celkovou metodou řešení chat na lesních pozemcích byla stavba chaty stabilizována v půdorysu zapsaném v katastru nemovitostí v ploše RI, zahrady na lesním pozemku byla zařazena do ploch zahrad ZX umožňující vyjmutí z PUPFL.
11	Jarmila Kyselová, Školská 687/13, 110 00 Praha 1 34979/2019, 29.5.2019	Vlastník pozemku parc.č. 244/5, k.ú. Masečín nesouhlasí s využitím pozemku jako les z důvodu ohrožením vzrostlými stromy. Požaduje zařazení pozemku do ploch pro zahrady. Chce pozemek využít pro zahradu a výsadbu keřů. V připomínce chybí uvedení k.ú., o které se jedná (k.ú. Masečín).	Vyhověno. Na pozemku je vymezena zastavitelná plocha zahrady Z.148 (ZX), která umožňuje vyjmutí pozemku z PUPFL.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
12	Lenka Stibralová, Na Výhledu 1439, 253 01 Hostivice Marta Friedlová, Na Peškově 323, 252 07 Štěchovice 35394/2019, 29.5.2019	Vlastníci pozemku parc. č. 297/6, k.ú. Masečín požadují o vyjmutí pozemku z biokoridoru. Pozemek je dle Územního rozhodnutí ze dne 4.4.2008 určen k výstavbě RD. Pozemek je v návrhu ÚP zařazen do zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI). Zároveň je přes něj veden biokoridor. V návrhu ÚP je v podmíněně přípustném využití biokoridorů výjimečně povolen průchod biokoridoru plochami bydlení, nebo rekreace. Takové umístění biokoridoru musí být jen při nezbytném a co nejkratším průchodu biokoridoru zastavěným nebo zastavitelným územím. Návrh biokoridoru jev rozporu s platným územním rozhodnutím. Všude kolem leží pole, beze staveb, bez technické infrastruktury – navrhuje tedy vést biokoridor K11 – ZP mimo jejich pozemek.	Vyhověno, pozemek zařazen do plochy zastavitelné BI, a to z důvodu přeřešení nadregionálního biokoridoru.
13	Mile Ačamović, Nosická 1884/28, 100 00 Praha 10 35880/2019, 2.6.2019	Vlastník pozemku parc.č. 138/15, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku do lesních ploch. Požaduje, aby byl zařazen do ploch pro rekreaci. Nesouhlasí se zařazením pozemku 138/15 do ploch lesních (NL) a popisuje omezení vyplývající ze zákona o lesích - např. nejdou užívat plochy pozemků stavb rodinné rekreace k rekreaci – t.j, údržba zahrad, odstraňování náletů, zřizování ohniště. Žádá zařadit do ploch rekreace. Nesouhlasí se zařazením pozemku 138/15 do ploch lesních (NL) a navrhuje řešit ochranu území před nevhodnou zástavbou jinak než určením ploch jako lesních, ale cestou stavebních předpisů. Možná měl na mysli stanovení podmínek prostorového uspořádání v územním plánu.	Vyhověno. V souladu s celkovou metodou řešení chat na lesních pozemcích byla stavba chaty stabilizována v půdorysu zapsaném v katastru nemovitostí v ploše RI, zahrady na lesním pozemku byla zařazena do ploch zahrad ZX umožňující vyjmutí z PUPFL.
14	Jan Kodet, Srbín 40 E, 251 62 Mukařov 36573/2019, 4.6.2019	Vlastník parcely č. 541, k.ú. Štěchovice u Prahy, která se nachází v zastavitelné ploše Z101-BI, namítá rozpor mezi zastavitelnou plochou a "rozhodnutím o příslušném biokoridoru" - pravděpodobně ZUR, žádá aby pozemek byl zastavitelný dle návrhu úp. Pozemek není součástí biokoridoru, ale nadregionálního biocentra NC 24 (+napsáno chybně katastrální území - k.ú. Štěchovice, ale jedná se o k.ú. Štěchovice u Prahy (Štěchovice je k.ú. v okrese Strakonice).	Vyhověno, pozemek je v zastavitelné ploše BI Z.101 bez omezení biokoridorem.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
15	René Cajkán, Koněvova 1138/96, 130 00 Praha 3 Martina Cajkánová, Na Kocábě 69, 252 07 Štěchovice Helena Šonková, Na Kocábě 79, 252 07 Štěchovice Jaroslav Šonka, Na Kocábě 79, 252 07 Štěchovice Květoslava Pobudová, Na Kocábě 80, 252 07 Štěchovice Karel Richter, Na Kocábě 81, 252 07 Štěchovice Karl Václav, Na Kocábě 82 252 07 Štěchovice 36766/2019, 4.6.2019	Připomínka se týká pozemků v k.ú. Štěchovice u Prahy parc. č. 671/1, 671/5, 124, 97/30, 123/2 a st. 334, 145, 146, 147. Přes tyto pozemky je navržen nadregionální koridor, což není v souladu s využitím pozemků, které jsou zastavěny rodinnými domy a oploceny. Nesouhlasí se zařazením pozemků do biokoridoru, trasa je nereálná a podle podatelů nesmyslná.	Vyhověno, biokoridor byl přeložen mimo předmětné pozemky.
16	Jaroslav Šonka, Na Kocábě 79, 252 07 Štěchovice Helena Šonková, Na Kocábě 79, 252 07 Štěchovice 36768/2019, 5.6.2019	Přes pozemek 692/57, k.ú. Štěchovice u Prahy je vytyčen nadregionální koridor, což není v souladu s využitím pozemku, který je zastavěn rodinným domem. Nesouhlasí se zařazením pozemků do biokoridoru.	Vyhověno, biokoridor byl přeložen mimo předmětné pozemky.
		Žádají o "vyjmutí" (změnu zařazení do plochy s rozdílným způsobem využití) pozemku parc. č. 97/15, k.ú. Štěchovice u Prahy LV: 1453 z lesní plochy na ostatní plochu.	Nevyhověno. Předmětný lesní pozemek není nezbytný pro provoz stavby jako související zahrada, je součástí uceleného lesního komplexu a tvoří lokální biocentrum.
		Pozemek č. 692/57, k.ú. Štěchovice u Prahy LV: 1453 z vodní plochy na ostatní plochu	Vyhověno, pozemek je zařazen do plochy bydlení venkovského (BV).
17	René Cajkán, Koněvova 1138/96, 130 00 Praha 3 – Žižkov	Vlastníci pozemků parc. č. 71/31 a 71/33, k.ú. Masečín žádají o změnu ploch z trvalého travního porostu na plochy pro bydlení.	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
	Jaroslav Andrlé, Vltavská 316 252 07 Štěchovice 36771/2019, 5.6.2019	Pozemky se nacházejí v těsné blízkosti stávající zástavby.	Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
18	René Cajkán, Koněvova 1138/96, 130 00 Praha 3 – Žižkov Jaroslav Andrlé, Vltavská 316, 252 07 Štěchovice 36773/2019, 5.6.2019	Vlastníci pozemků 71/31, 71/33, k.ú. Masečín nesouhlasí se změnou využití parc.č. 490, k.ú. Masečín z ostatní komunikace na plochy smíšené nezastavěného území (NS), protože tato změna znemožňuje v budoucnu z této komunikace udělat zpevněnou (asfaltovou) komunikaci k jejich pozemkům (zemědělské plochy).	Vyhověno. Na pozemku p. č. 490 je vymezena plocha dopravní infrastruktury pro polní cestu. Dodává se, že vymezení polní cesty neznamena jakýkoliv příslib pro vymezení zastavitelných ploch v budoucnu.
19	René Cajkán, Koněvova 1138/96, 130 00 Praha 3 Libuše Cajkánová, Dubenec 26, 261 00 Příbram 1 Iveta Hanušová, Tyršova 11, 120 00 Praha 2 Renata Kunstová, Masečín 166, 252 07 Štěchovice 36774/2019, 5.6.2019	Vlastníci pozemků 71/12, 71/26, k.ú. Masečín nesouhlasí se změnou využití parc.č. 490, k.ú. Masečín z ostatní komunikace na plochy smíšené nezastavěného území (NS), protože tato změna znemožňuje v budoucnu z této komunikace udělat zpevněnou komunikaci k jejich pozemkům (zemědělské plochy).	Vyhověno. Na pozemku p. č. 490 je vymezena plocha dopravní infrastruktury pro polní cestu. Dodává se, že vymezení polní cesty neznamena jakýkoliv příslib pro vymezení zastavitelných ploch v budoucnu.
20	René Cajkán, Koněvova 1138/96, 130 00 Praha 3 Libuše Cajkánová, Dubenec 26, 261 00 Příbram 1 Iveta Hanušová, Tyršova 11, 120 00 Praha 2 Renata Kunstová,	Vlastníci a spoluvlastníci pozemků parc. č. 71/12 a 71/26, k.ú. Masečín žádají o změnu ploch z trvalého travního porostu na plochy pro bydlení. Pozemky se podle podatelů nacházejí v blízkosti stávající zástavby.	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
	Masečín 166, 252 07 Štěchovice 36775/2019, 5.6.2019		
21	René Cajkán, Koněvova 1138/96, 130 00 Praha 3 Martina Cajkánová, Na Kocábě 69, 252 07 Štěchovice 36779/2019, 5.6.2019	Vlastníci pozemku parc. č. 71/34, k.ú. Masečín, LV: 1439 žádají o změnu plochy z trvalého travního porostu na plochy pro bydlení. Pozemky se podle podatelů nacházejí v těsné blízkosti stávající zástavby.	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
22	René Cajkán, Koněvova 1138/96, 130 00 Praha 3 Martina Cajkánová, Na Kocábě 69, 252 07 Štěchovice 36780/2019, 5.6.2019	Vlastníci pozemků parc.č. 692/56, 671/4, st. 147 k.ú. Štěchovice u Prahy, LV: 649 nesouhlasí se zařazením pozemků do nadregionálního biokoridoru. Zastavěno stavbou pro bydlení, oploceno, nemohou sloužit jako biokoridor – vedení biokoridoru je nereálné, krajina v návaznosti na ostatní oplocené pozemky zastavěné rodinnými domy je nepropustná.	Vyhověno, nadregionální biokoridor byl přeložen mimo dotčené pozemky.
		Žádají o změnu využití pozemku parc.č. 97/16, k.ú. Štěchovice u Prahy LV: 649 z lesní plochy na ostatní plochu.	Nevyhověno. Předmětný lesní pozemek není nezbytný pro provoz stavby jako související zahrada, je součástí uceleného lesního komplexu a tvoří lokální biocentrum.
		Dále žádají o změnu využití u pozemku č. 692/56, k.ú. Štěchovice u Prahy LV: 649 z vodní plochy na ostatní plochu.	Vyhověno, pozemek je zařazen do plochy bydlení venkovského (BV).
23	René Cajkán, Koněvova 1138/96, 130 00 Praha 3 36789/2019, 5.6.2019	Vlastník pozemku parc. č. 310/5, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením části pozemku do plochy smíšeného nezastavěného území (NS) a žádá o zařazení celého pozemku do ploch pro bydlení, protože pozemek je v blízkosti stávající zástavby.	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
24	Martina Cajkánová, Na	Vlastníci pozemku parc. č. 302/8, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku do plochy smíšeného nezastavěného území	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
	Kocábě 69, 252 07, Štěchovice Tomáš Boťa, Na Spořilově 1142, 256 06 Benešov Bohumila Srbová, Jiřího Franka 1732, 256 01 Benešov 36792/2019, 5.6.2019	(NS), považují to za znehodnocení pozemku a žádají o zařazení pozemku do ploch pro bydlení, protože pozemek je v blízkosti stávající zástavby.	napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
25	Martina Cajkánová, Na Kocábě 69, 252 07 Štěchovice Tomáš Boťa, Na Spořilově 1142, 256 06 Benešov Bohumila Srbová, Jiřího Franka 1732, 256 01 Benešov 36790/2019, 5.6.2019	Parcela č. 302/75, k.ú. Masečín je zařazena do plochy smíšené nezastavěného území (NS) a to znemožňuje majitelům pozemku parc. č. 310/3, k.ú. Masečín (zemědělská půda) mít v budoucnu z této komunikace zpevněnou (asfaltovou) příjezdovou cestu k jejich pozemkům. nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch NS, cítí se poškození, domnívají se, že nebudou mít možnost žádat o změnu územního rozhodnutí, jak zamýšlejí a znehodnotí se pozemek 302/8.	Vyhověno, na pozemku p. č. 302/75 je vymezena plocha dopravní infrastruktury pro polní cestu. Dodává se, že vymezení polní cesty neznamena jakýkoliv příslib pro vymezení zastavitelných ploch v budoucnu.
27	Martin Přivora, Masečín 262, 252 07 Štěchovice 37594/2019, 7.6.2019	Majitel parcely č. 329/4, k.ú. Masečín žádá o zařazení pozemku o výměře 2716 m2 do ploch pro bydlení (v návrhu ÚP je v ploše zemědělské). Podatel uvádí, že pozemek je přístupný z obecní komunikace, ve které jsou realizovány veškeré inženýrské sítě a navazuje na současnou zástavbu. Podatel uvádí, že zastupitelstvo dne 18.6.2012 doporučilo změnu k projednávání a zařazení do změn ÚP.	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
29	JUDr. Miroslav Duda, Wuchterlova 337/20, 160 00 Praha 6 – Dejvice, zastoupen Mgr. Jiřím Nezhybou, advokátem a společníkem Frank Bold advokáti, s.r.o.,	1. 1 podatel nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch pro rekreaci a bydlení – RX a BX v lokalitě Masečín-Hvozdy. Konkrétně s vymezením zastavitelných ploch Z11 – Z60 a navrhuje jejich vypuštění z textové i grafické části návrhu ÚP. 1.2 nesouhlasí, že návrh úp deklaruje, že převedení pozemků v plochách Z11 – Z60 odpovídá skutečnému využití. Návrh ale vymezuje zastavitelné plochy v mnohem větším rozsahu, než je výměra stávajících pozemků., např. u plochy Z14-RX dle KN zastavěná plocha 60 m2, navrženo 2361 m2	Vyhověno částečně, v rekreační osadě Hvozdy bylo provedeno komplexní přeřešení, detailně je nové řešení popsáno v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění. Viz výše.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
	se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno 39079/2019, 14.6.2019	zastavitelné plochy. Plocha Z16-RX, objekt č.p. 117 o výměře 106 m ² , navrženo 2769 m ² zastavitelné plochy, podobně u dalších ploch. většina parcel jsou lesní pozemky, měl by být chráněn zájem na zachování lesa). Proto požaduje vypuštění zastavitelných ploch RX a BX v lokalitě Masečín Hvozdy z návrhu, textové i grafické části.	
		1.3 zpracovatel nedostatečně zjistil skutkový stav – jako zastavitelné jsou vymezeny pozemky, na nichž se v současnosti fakticky žádné stavby nenacházejí. Např. pozemek st. 205 ve vlastnictví podatele je vymezen jako součást plochy Z31RX, jako zastavitelná je přitom vymezena i související plocha cca 1500 m ² – bezdůvodně, žádný objekt pro rekreaci se zde nenachází. Pořizovatel musí vycházet z reálného skutkového stavu – podatel žádá důkladné vyhodnocení skutečného stavu zástavby v lokalitě Hvozdy a zastavitelné plochy vymežit pouze tam, kde zástavba již reálně existuje, a to v rozsahu nezbytné výměry stávajících objektů.	Viz výše.
		Vzhledem k výraznému zvětšení zastavitelné plochy a současně přípustným přístavbám nástavbám, stavbám doplňkových objektů v těchto plochách a současně zkapacitnění dopravní infrastruktury, nejde o uvedení do souladu s faktickým stavem, ale naopak vytváří předpoklady pro nežádoucí změnu způsobu užívání objektů z občasného rekreačního na trvalé bydlení, což může mít dopad na přírodní charakter celé lokality a znamenat neadekvátní a neodůvodněný zásah do lesních pozemků proto požaduje vypuštění zastavitelných ploch RX a BX v lokalitě Masečín – Hvozdy z návrhu, textové i grafické části.	Viz výše.
		1.4 návrh je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, je třeba koordinovat veřejné a soukromé záměry změn v území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů, chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území...návrh favorizuje soukromý zájem některých vlastníků stávajících objektů a naopak nerespektuje veřejný zájem na ochraně životního prostředí a přírodního charakteru lokality proto požaduje vypuštění zastavitelných ploch RX a BX v lokalitě Masečín Hvozdy z návrhu, textové i grafické části	Viz výše.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		1.5 bez ohledu na to, zda a za jakých podmínek došlo v minulosti k výstavbě v lokalitě Hvozdy, nyní jde o lokalitu na lesních pozemcích a dle § 14 odst. 1 zákona o lesích jsou projektanti a pořizovatelé povinni dbát zachování lesa, navrhnout řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější, přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby. Zde nelze považovat soukromý zájem vlastníků rekreačních objektů za celospolečenský zájem – měl by být důsledně chráněn zájem na zachování lesa. Proto požaduje vypuštění zastavitelných ploch RX a BX v lokalitě Masečín Hvozdy z návrhu, textové i grafické části	Viz výše.
		2.1 Podatel nesouhlasí s navrženými podmínkami využití ploch BX a SX (asi měl na mysli RX?). žádá úpravu navržených podmínek využití ploch BX a SX (pozn. mělo být RX?). tak, aby byla zabezpečena větší ochrana přírodního charakteru lokality	Viz výše.
		2.2 žádá doplnit max. přípustnou výšku pro objekty v těchto plochách. Návrh ÚP umožňuje nástavby stávajících objektů pro bydlení a rekreaci, počítá s max výškou 2NP + podkroví u rodinného domu a 1 NP + podkroví u objektu rekreace, tím by docházelo k navýšování stávajících objektů na úkor lesního porostu, z důvodu ochrany lesního porostu podatel žádá stanovení nepřekročitelné maximální výšky objektů od úrovně terénu (např. 8 m v plochách BX a 6 m v plochách RX a navíc žádá aby byla u NP i podkroví umožněna pouze maximální normová výška obytných místností	Viz výše.
		2.3 souhlasí, že v plochách BX SX (asi myšleno RX) je výstavba nových RD a nových staveb pro rekreaci nepřípustná	Viz výše.
		2.4 žádá stanovení max. výměry doplňkových staveb. Návrh umožňuje výstavbu drobných a doplňkových staveb souvisejících s bydlením a rekreací (garáže, parkovací přístřešky, zahradní domky, kůlny apod.) do 10% plochy stavebního pozemku - to s ohledem na velikost pozemků umožňuje výstavbu velkých objektů o velikosti několika	Viz výše.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		set m2.podatel navrhuje, aby byla stanovena max výměra pro tyto stavby (např. 16 m2 nebo 25 m2), která zaručí, že nebude docházet k obcházení tohoto regulativu a že jako doplňkové stavby se nebudou stavět nové objekty, které budou fakticky sloužit pro rekreaci a bydlení.	
		2.5 žádá vyloučit možnost funkčního propojení doplňkových staveb staveb, aby nedocházelo k obcházení regulativů a faktickému rozšiřování stávajících objektů pro bydlení a rekreaci.	Viz výše.
		2.6 žádá doplnit podmínky zachování stávajících vzrostlých stromů a nutnost jejich posílení další zelení v plochách RX podobně jako v plochách BX, není důvod, aby byly v plochách pro bydlení chráněny stromy a zeleň více, než v plochách rekreace	Viz výše.
		žádá podmínit jakoukoli výstavbu v těchto plochách zpracováním komplexního biologického průzkumu.	Viz výše.
		3.1 Podatel nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšné stavby VD 06 - Stavební úpravy místních komunikací ve Hvozdech Z115-DS a žádá její vypuštění z textové i grafické části návrhu ÚP Štěchovice.	Vyhověno, Předmětná VPS byla vypuštěna, stávající komunikace byly pouze stabilizovány.
		3.2 v textové části návrhu ÚP se uvádí, že se má jednat o rekonstrukci místních komunikací a ty budou následně převedeny do správy městyse Štěchovice. Podatel upozorňuje, že nejde o místní komunikace, ale o veřejně přístupné účelové komunikace, potvrzeno rozsudkem Okresního soudu Praha západ z roku 2016.	Viz výše.
		3.3 upozorňuje na nečitelnost v grafické části – plochy DS (plocha dopravní infrastruktury – silniční) a DU (plocha dopravní infrastruktury – účelové, lesní a polní cesty) a žádá výraznější barevné odlišení, aby byl rozdíl mezi plochami zřejmý. Např. není zřejmé, zda se u komunikace VD 06 jedná o plochu DS nebo DU.	Viz výše.
		3.4 zásadně nesouhlasí se stavebními úpravami místních komunikací ve Hvozdech a vymezením veřejně prospěšné stavby – jde o nejvíce intenzivní zásah do jeho vlastnického práva, nepřiměřený. Na rozšíření komunikací není žádný veřejný zájem – rozšíření komunikací by vedlo k	Viz výše.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		nárůstu dopravy a s tím spojenému riziku změny užívání nemovitostí z rekreačního na trvalé bydlení, tedy ke "skryté suburbanizaci", která by měla zásadní negativní dopady na životní prostředí a přírodní charakter lokality. V lokalitě navíc trvale bydlí pouze několik málo obyvatel, vyvlastňovat tedy soukromý majetek za účelem pohodlnějšího přístupu pro jednotky obyvatel rozhodně nelze považovat za převažující veřejný zájem. V lokalitě je pouze cca 6 domů s č.p., ostatní mají pouze evidenční čísla, výstavba nových rodinných domů ani rekreačních objektů se nepředpokládá, zpevnění lesních cest bude mít významný negativní vliv na přírodní charakter lokality. Navíc lesní cesta v majetku podatele má někde šířku pouze cca 3 metry, dle vyhl. 501/2006 Sb je nejmenší šířka 8 m (6,5 při jednosměrném provozu) - nezbytnost vyvlastnění je tedy podle podatele sporná.	
30	Luboš Mengr, V Zátíší 783, 431 51 Klášterec nad Ohří 40274/2019, 18.6.2019	Vlastník pozemků parc. č. 93, 95/1, k.ú. Masečín žádá o změnu účelu ploch z plochy smíšené nezastavěného území (NS) a plochy zemědělské (NZ) na plochy pro účely výstavby víceúčelových zemědělských objektů potřebných k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků, v celkové výměře cca 20 ha.	Nevyhověno. Nezbytné stavby pro zemědělství v nezastavěném území jsou v plochách zemědělských přípustné.
31	Ing. Tomáš Listík, Školní 123, 252 07 Štěchovice 39951/2019, 19.6.2019	Namítá nekonceptnost, ne odbornost a v mnohém nesmyslnost návrhu ÚP. Domnívá se, že návrh ÚP by měl celkově přepracovat někdo jiný z následujících důvodů:	
		1. zkapacitnění MŠ a ZŠ na soukromém pozemku v povodňovém pásmu.	Vyhověno, plocha P15 (T.15) v aktivní zóně je vymezena pouze pro sportoviště bez nadzemních staveb, možnost rozvoje školských zařízení je nově přípustná v ploše Z.99 mimo aktivní zónu.
		2. Nouzové ubytování občanů v ZŠ, která je v zátopové oblasti	Viz výše.
		3. Vytvoření obytné zóny v Q100.	Vyhověno. Není vymezena žádná významná zastavitelná plocha v záplavovém území.
		4. Vytvoření 10 m koridoru silnic na Masečín a Na Buku.	Vyhověno částečně. Dopravní obsluha Masečína je řešena zásadní redukcí rozvoje obytné kapacity sídla Masečín. Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání stanovil kapacitu Masečína pro dalších 174 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt by to

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
			znamenal nárůst o 435 nových obyvatel. Upravený návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání stanoví kapacitu Masečína pro nových 62 bytů, při obloženosti bytů 2,5 osob/byt to představuje nárůst o 154 nových obyvatel. Návrh na dopravní napojení Masečína přes Hvozdnici je zrušen. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
		5. Odůvodnění vybudování protipovodňových opatření podél Kocáby /C35513/, kdy jejich návrh z ÚP vypadl.	Vyhověno částečně. Protipovodňová a související protierozní ochrana území je komplexně přepracována. Podrobně jsou úpravy popsány v kapitolách B.9.5.4.1. a B.9.5.4.2. odůvodnění.
		6. Nesouhlasí s výrokem, že "Území městyse Štěchovice se nenachází v prostoru ohroženém průlomovou vlnou zvláštní povodně." Obec je pod 20 m vysokou přehradou Štěchovice a část obce byla v minulosti zničena přívalovou vlnou z rybníků na Dobříši.	Výrok není v závazné části ani odůvodnění ÚP obsažen, "území zvláštní povodně pod vodním dílem" je vymezeno v koordinačním výkresu.
		7. Odstranění všech staveb podél vodních toků vyhodnotil jako perlu.	Viz výše.
32	Jan Stehlík, Hvozdnice čp. 221, 252 05 Hvozdnice, právně zastoupen JUDr. Michalem Bernardem, Ph.D. advokátem společnosti AK Dohnal & Bernard, s.r.o., se sídlem Klokotská 103, 390 01 Tábor 39935/2019, 19.6.2019	Vlastník pozemku parc. č. 331/10, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch NZ zemědělské pozemky a ploch územní rezervy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (R02) v návrhu ÚP, požaduje zastavitelnou plochu čistě obytnou nebo smíšenou obytnou. V platném ÚP je plocha vedena jako zastavitelná, pro bydlení. Vlastník parcely kupoval před 2 lety pozemek jako stavební, v příloze kupní smlouva, má již připravený projekt na rodinný dům, Udává, že kupuje část sousedního pozemku, aby vyřešil napojení na veřejnou komunikaci. Vlastník požaduje "navrácení pozemku" do zastavitelných ploch čistě obytných nebo smíšeně obytných. Vlastník udává, že k pozemku vede přístupová komunikace, že kupuje část sousedního pozemku parc.č. 331/12, aby vyřešil napojení na veřejnou komunikaci. Vlastník udává, že v blízkosti pozemku jsou sítě technické infrastruktury – voda,	Vyhověno, pozemek zařazen do zastavitelné plochy bydlení individuálního Z.125 s možností umístění jednoho RD.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		kanalizace a že sítě elektro procházejí kolem pozemku. Ochrana půdy - V. třída, připomíná, že zastavitelná plochy zde je přijatelnější než na jiných pozemcích s přísnější ochranou půdy. Namítá, že přeřazení do územní rezervy je zcela bezdůvodné a nezákonné. Vhodnost pozemku k zastavění byla prověřena již při pořizování platného územního plánu. Pokud nebude připomínce vyhověno, bude po obci vymáhat náhradu za změnu v území. Pokud nebude připomínce vyhověno, bude připraven k ochraně svých práv při soudním přezkumu. Upozorňuje (v případě nevyhovění připomínce) na neproporcionalitu navrhovaného ÚP a diskriminaci podatele, když jemu je na jedné straně rušena zastavitelnost pozemku, přičemž na druhé straně jsou vymezovány oproti stávajícímu ÚP zcela nové zastavitelné plochy, na nevhodných místech. Připomíná, že podle rozsudku rozšířeného senátu NSS veškerá omezení vlastnických aj. práv mají mít ústavně legitimní a o zákonné důvody opřené důvody a mají být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Vlastník je připraven souhlasit s nastavením regulativů tak, aby umožnily využít pozemek pro výstavbu jednoho RD (vymezení jen určité části pozemku, prostorové regulativy – koeficient zástavby, koeficient zeleně, výšková hladina), a zároveň by poskytly jistotu, že nedojde k realizaci záměru nevhodného urbanisticky či environmentálně. K připomínce je přiložen dokument Úřadu městyse Štěchovice nazvaný "územně plánovací informace k pozemku č. 331/10 k.ú. Masečín" ze dne 10.5.2017, podepsaný starostou městyse, kde je uvedeno, že pozemek je platným územním plánem veden jako plocha individuální obytné zástavby a plocha je vymezena pro výstavbu RD.	
33	Mgr. Kateřina Marečková, U Vápenné skály	Vlastník pozemků parc.č. 349/28, 349/29, st.1069, k.ú. Masečín nesouhlasí s funkčním zařazením pozemků do ploch pro rekreaci se specifickým využitím (RX). Funkční zařazení	Nevyhověno. Stavba na pozemku st. p. č. 1069 je v katastru nemovitostí evidována jako stavba pro rodinnou rekreaci. V souladu s metodou přeřešení regulace

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
	1031/1, 147 00 Praha 7 39898/2019, 19.6.2019	neodpovídá současnému využívání, neumožňuje trvalé bydlení. Požaduje změnit způsob využití na plochy bydlení – se specifickým využitím (BX).	výstavby v rekreační osadě Hvozdy tak byla stabilizována v ploše RX.1. Detailně je nové řešení popsáno v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění.
34	Ing. David Švábenický, Kurkova 1210/6, 182 00 Praha 8 – Kobylisy 39895/2019, 19.6.2019	Vlastník pozemků parc. č. 349/19, 349/23, 349/30 a st. 361 žádá o změnu využití všech uvedených pozemků na plochy bydlení - se specifickým využitím (BX). Nyní jsou pozemky vedeny jako plochy pro rekreaci - se specifickým využitím (RX) a část parcely č. 349/23 jako plocha lesní.	Nevyhověno. Stavba na pozemku st. p. č. 361 je v katastru nemovitostí evidována jako stavba pro rodinnou rekreaci. V souladu s metodou přeřešení regulace výstavby v rekreační osadě Hvozdy tak byla stabilizována v ploše RX.1. Detailně je nové řešení popsáno v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění.
		v návrhu je pozemek parc.č. 349/23 navržen v ploše RX jen z poloviny, žádá celý	Nevyhověno. V souladu s metodou přeřešení regulace výstavby v rekreační osadě Hvozdy byl do plochy zahrad (ZX) zařazen pouze pozemek 349/19, který umožňuje dopravní napojení stávající rekreační stavby. Detailně je nové řešení popsáno v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění.
35	Ivana Zelená, nám. Osvoboditelů 1364, 153 00 Praha – Radotín 39893/2019, 19.6.2019	Vlastník pozemku parc. č. 498, k.ú. Masečín, nesouhlasí s rekonstrukcí místní komunikace ve Hvozdech. V žádném případě nedá souhlas s převodem do správy obce.	Vyhověno, komunikace na předmětném pozemku je pouze stabilizována v ploše dopravní infrastruktury.
36	Martin Suchomel, Školní 367, 252 07 Štěchovice 39958/2019, 19.6.2019	Dle autora připomínky by se měl návrh ÚP Štěchovice zpracovat znovu, z následujících důvodů:	
		1. návrh řeší problémy především v oblasti Masečín – Hvozdy. Ta je podle podatele z hlediska ostatních částí městyse zanedbatelná, rozvoj ostatních částí navržen naprosto bez koncepce	Nevyhověno, ÚP řeší celé území městyse ve všech nutných souvislostech.
		2. navržené řešení v oblasti Hvozdy je v rozporu s územní studií krajiny správního obvodu ORP Černošice, která zde navrhuje "...zachovat stávající způsob rekreačního využití v lesích (bez možnosti přestavby na bydlení), na lesních pozemcích jen údržba."	Vyhověno částečně, v rekreační osadě Hvozdy bylo provedeno komplexní přeřešení, detailně je nové řešení popsáno v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění.
		3. Plochy OV v oblasti předškolní výchovy a v základním školství navrhuje v aktivním záplavovém pásmu Vltavy.	Vyhověno, plocha P15 (T.15) v aktivní zóně je vymezena pouze pro sportoviště bez nadzemních staveb, možnost rozvoje školských zařízení je nově připuštěna v ploše Z.99 mimo aktivní zónu.
		4. jsou navrženy úpravy silnice III/1023, zde je nejužší místo v ulici V Bráně, kde obec	Vyhověno částečně. Dopravní obsluha Masečína je řešena zásadní redukcí rozvoje

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		mohla vykoupit prodávané nemovitosti a komunikaci rozšířit, což se nepovedlo a nejspíše ani nepovede.	obytné kapacity sídla Masečín. Návrh ÚP Štěchovice pro společné jednání stanovil kapacitu Masečína pro dalších 174 bytů, při obložnosti bytů 2,5 osob/byt by to znamenalo nárůst o 435 nových obyvatel. Upravený návrh ÚP Štěchovice pro veřejné projednání stanoví kapacitu Masečína pro nových 62 bytů, při obložnosti bytů 2,5 osob/byt to představuje nárůst o 154 nových obyvatel. Návrh na dopravní napojení Masečína přes Hvozdnici je zrušen. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
		5. návrh ÚP neřeší problémy s dopravou na silnici II/102, nadměrný hluk, nedodržování povolené rychlosti, nevhodně umístěný radar atd.	Nevyhověno, požadavky není možné řešit v územním plánu.
		6. Nedostatečné řešení pro dopravu v klidu – v obci jsou problémy s parkováním. Doprava v klidu je řešena pouze rozšířením v centrální části Štěchovic, na soukromém pozemku, bez předchozího projednání s majitelem a to přesto, že obec má vlastní pozemky, které může využít.	Vyhověno, plocha pro rozšíření parkoviště je přesunuta na pozemek městyse.
		7. Chybí řešení chodníku mezi autobusovým nádražím a mostem Eduarda Beneše na straně u Vltavy, kde je každý den velký pohyb osob po krajnici silnice II/102.	Vyhověno, plochy dopravní infrastruktury silniční a vodní umožňují doplnění chodníku.
		8. nesouhlasí s návrhem zásobování pitnou vodou. Zásobování pitnou vodou se podle podatele v průběhu tvorby návrhu územního plánu podstatně změnilo	Vyhověno. Koncepce zásobování vodou je upravena, i v souvislosti s redukcí rozvoje sídla Masečín. Detailně jsou úpravy popsány v kapitole B.9.4.2.1. odůvodnění.
		9. Kanalizace neřeší problém kontroly vyvážení bezodtokových jímek. Čistota vody v Kocábě svědčí o tom, že se moc nevyvážá, pokud vůbec jsou	Vyhověno. Koncepce likvidace odpadních vod je upravena, i v souvislosti s redukcí rozvoje sídla Masečín. Detailně jsou úpravy popsány v kapitole B.9.4.2.2. odůvodnění.
		10. nesouhlasí s tím, že prvek ÚSES LK 14-59 je u ústí Kocáby veden bez projednání s vlastníky přes soukromou oplocenou zahradu. Přitom na druhém břehu Kocáby jsou obecní pozemky, které jsou volně průchozí pro migraci. Připomíná, že návrh nerespektuje již vydaná územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační souhlasy existujících staveb.	Vyhověno, lokální biokoridor v korytu Kocáby je upřesněn.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		11. To samé jako v bodě č.8 u VU-02 v místě přechodu přes Kocábu.	Vyhověno, lokální biokoridor v korytu Kocáby je upřesněn.
		12. nesouhlasí s koncepcí občanského vybavení. Namítá, že návrh ÚP neřeší, že je většina stávajících OV se nachází v záplavovém pásmu, stejně jako jako plocha přestavby P15-OV.	Vyhověno, plocha P15 (T.15) v aktivní zóně je vymezena pouze pro sportoviště bez nadzemních staveb, možnost rozvoje školských zařízení je nově připuštěna v ploše Z.99 mimo aktivní zónu.
		13. nesouhlasí s koncepcí občanského vybavení. Namítá, že budova školy je v záplavové oblasti Q20 a je navržena dokonce pro nouzové ubytování při evakuaci obyvatelstva.	Vyhověno, plocha P15 (T.15) v aktivní zóně je vymezena pouze pro sportoviště bez nadzemních staveb, možnost rozvoje školských zařízení je nově připuštěna v ploše Z.99 mimo aktivní zónu.
		14. nesouhlasí s koncepcí občanského vybavení. Namítá, že pozemek parc. č. 231, k.ú. Štěchovice u Prahy je v záplavové oblasti a je v návrhu ÚP změněn z plochy pro dětské hřiště na bydlení v rodinných domech. Nevíme, zda žádá doplnit plochu pro dětské hřiště? výzva? nebo zda mu vadí pozemek pro bydlení v záplavovém území?	Nevyhověno. Pozemek p. č. 231 je zahrada stávajícího objektu občanského vybavení, je tak vymezena jako stabilizovaná plocha obytná smíšená umožňující i nadále stávající aktivity.
		15. nesouhlasí, že ochrana před povodněmi se v návrhu řeší pouze obecně, ochrana proti Q50 se zmiňuje až v odůvodnění. Zároveň nesouhlasí s výrokem "Štěchovice se nenachází v prostoru ohroženém průlomovou vlnou zvláštní povodně."	Výrok není v závazné části ani odůvodnění ÚP obsažen, "území zvláštní povodně pod vodním dílem" je vymezeno v koordinačním výkresu.
37	Josef Šíma, Suchodol 69, 261 01 Příbram 40254/2019, 19.6.2019	Vlastník pozemků parc.č. 80/1 a 86/5, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením plochy Z90-BI, na níž se pozemky nachází, do 2. etapy výstavby. V současném územním plánu je plocha zařazena k výstavbě a probíhají zde přípravy na realizaci výstavby.	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
		Dále žádá, aby hranice oblasti Z90-BI byla v původní poloze současného ÚP a to 50 m od hranice lesního pozemku parc.č. 96/103, k.ú. Masečín.	Viz výše.
		Navrhuje, aby části pozemků parc.č. 96/1 a 156/1, k.ú. Masečín, kde se nacházejí objekty rekreace, byly plošně převedeny na plochy rekreace – se specifickým využitím (RX) Nemá zájem o nové stavby, pouze bezpečně užívat pozemky kolem chat k	Nevyhověno. Řešení rozptýlených rekreačních staveb bez vlastních zahrad, zpravidla na lesních pozemcích, bylo nastaveno tak, že chaty jsou pouze stabilizovány na půdorysech zapsaných v katastru nemovitostí. Detailně je toto

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		rekreaci. Obě lokality, Louisiana a Na Prostředěčku mají velmi podobný charakter jako lokalita Hvozdy, jejíž charakter je měněn na plochy rekreace se specifickým využitím	řešení popsáno v kapitole B.9.3.1.6. odůvodnění.
38	Dagmar Janků, Ke Krči 1062/43, 147 00 Praha 4 Braník Dagmar Puškárová, Za mlýnem 1567/35, 147 00 Praha 4 Braník 39945/2019, 19.6.2019, doplnění 40483/2019, 20.6.2019	Vlastník pozemku parc. č. 331/11, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku do územní rezervy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (R02) v návrhu ÚP. V platném ÚP je plocha vedena jako zastavitelná. Vlastník požaduje zařazení pozemků do ploch bydlení v RD – městské a příměstské, tak jak je uvedeno v současném ÚP a ne jako rezervu, jak je uvedeno v návrhu ÚP.	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
39	Dagmar Janků, Ke Krči 1062/43, 147 00 Praha 4 Braník Dagmar Puškárová, Za mlýnem 1567/35, 147 00 Praha 4 Braník 39950/2019, 19.6.2019, doplněno 40486/2019, 20.6.2019	Vlastníci pozemku parc.č. 406/5, k.ú. Masečín požadují změnit funkční využití z plochy zemědělské (NZ) na plochu určenou pro bydlení v rodinných domech. Žádají o zařazení pozemku v novém ÚP do ploch pro výstavbu RD. (žádali již v minulosti)	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
40	Dagmar Janků, Ke Krči 1062/43, 147 00 Praha 4 Braník Dagmar Puškárová, Za mlýnem 1567/35, 147 00 Praha 4 Braník 39948/2019, 19.6.2019, doplněno 40482/2019, 20.6.2019	Vlastníci pozemků parc.č. 71/11, 71/40 a 71/39, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemků do plochy smíšeného nezastavěného území (NS). Pozemky se nachází v blízkosti stávající zástavby. Požadují, aby byl alespoň zachován současný stav.	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
41	Dagmar Janků, Ke Krči 1062/43, 147 00 Praha 4 Braník Dagmar Puškárová, Za mlýnem 1567/35, 147 00 Praha 4 Braník 39946/2019, 19.6.2019, doplněno 40480/2019, 20.06.2019	Vlastníci pozemků parc.č. 71/11, 71/40 a 71/39, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku parc.č. 490, k.ú. Masečín do ploch smíšených nezastavěného území. Doposud byl tento pozemek veden jako ostatní komunikace. Tato změna jim <u>neumožní do budoucna vybudování zpevněné příjezdové cesty</u> a přístup k jejich pozemkům. Požadují, aby byl alespoň zachován současný stav.	Vyhověno, na obou stranách předmětného souboru pozemků jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury pro polní cesty.
42	manželé Olga a Tomáš Hrnčířovi, Masečín 150, 252 07 Štěchovice 40535/2019, 20.6.2019	Navrhují nepovolovat další výstavbu v Masečíně, dokud nebude vyřešena bezpečnost na nedostačující komunikaci III/1023 – její rozšíření. Nepovolit další výstavbu v lokalitě Chrástky II, dokud nebude zajištěna odpovídající technická infrastruktura (dodnes ke stávajícím RD pro trvalé bydlení není přiveden vodovod, kanalizace, řádná přístupová cesta ani veřejné osvětlení). Nedostatek vody a další čerpání podzemních vod Šíře a kvalita obecních cest mezi některými pozemky určenými k zástavbě neodpovídá Vyhlášce 501/2006 Sb. - Nepovolovat v dotčeném území žádnou další výstavbu, dokud cesty mezi pozemky určenými k zástavbě nebudou v souladu se zákony a platnými vyhláškami.	Částečně vyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2 odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
		Nesouhlasí s výrokem "Odpadní vody z rekreačních objektů a dále přechodně bydlících obyvatel budou akumulovány v bezodtokých jímkách. Které budou pravidelně vyváženy na nejbližší ČOV." Místní ČOV nepřijímá splašky místních obyvatel, a tak navrhuje dát do nového ÚP reálný návrh řešení situace s odkanalizováním.	Nevyhověno. Akumulace odpadních vod v jímkách představuje řešení obecně přípustné právními předpisy.
43	Mgr. Karel Hlinica, advokát Lublaňská 6/55, 120 00 Praha 2 40494/2019, 20.6.2019 a shodná	Nesouhlasí s navrženou plochou Z70-BI – plocha bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské z důvodu nedostatečného dopravního napojení – i sám návrh na str. 79 jasné negativní stanovisko k dopravní obslužnosti, nenávaznosti na okolní plochy pro bydlení, bezprostřední blízkosti lesa. Navrhuje tedy vyjmutí této plochy z	Vyhověno, plocha vypuštěna.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
	připomínka 40737/2019, 21.6.2019	návrhu ÚP a požaduje zachovat její stávající funkci (orná půda). Nesouhlasí s rozporným odůvodněním – návrh odkazuje na návaznost na plochy rekreace, a přitom nezmiňuje návaznost na lesy. Nesouhlasí s rozporným odůvodněním – návrh odkazuje na návaznost na plochy rekreace, a přitom navrhuje bydlení, nikoli rekreaci. Nesouhlasí s rozporným odůvodněním – návrh odkazuje na návaznost na sportovní plochy, ty jsou ale teprve navrhovány. Navíc proč by na sportovní plochy, kde není povolena zástavba, měla takto odděleně od stávajícího zastavěného území obce navazovat nová bytová výstavba bezprostředně navazující na lesní pozemky. To je i v rozporu se zásadami ochrany přírody. Nesouhlasí s navrhovanou zástavbou – plochou Z70-BI – plocha bydlení – z důvodu problematického odběru vody v této lokalitě, pro navrhovanou zástavbu by podle návrhu územního plánu bylo třeba 1000 m³ vody ročně.	
		Nesouhlasí s navrženou plochou Z71-OS – plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS). Jako důvody uvádí nadměrnou velikost plochy 9,5228 ha – pětinasobná vzhledem ke stávajícímu sportovnímu areálu Villy Gineta, přímou návaznost na lesní pozemky. Upozorňuje, že záměr může být zájmem jednotlivce (majitele Villy Gineta), nikoliv obce. Navrhuje tuto plochu vyjmout z návrhu ÚP a požaduje zachování její momentální funkce. Nesouhlasí s navrženou plochou Z71-OS a upozorňuje, že chybí důvod vymezení plochy pro sport v této odlehlé lokalitě, když sportoviště jsou v Masečíně soustředěna v okolí fotbalového hřiště v centru obce. Pokud jde o záměr jednotlivce (majitele Villy Gineta), nejedná se o zájem obce, a tedy ani veřejný zájem. Pokud by byl veřejný zájem na vymezení plochy pro sportoviště v této lokalitě, tak na areál sportu Villy Ginety lépe navazuje pozemek parc.č. 327/1 (který je již veden jako sportoviště) – přes pozemek parc.č. 342/1, než navrhované pozemky, které jsou odděleny jedinou přístupovou	Vyhověno, plocha vypuštěna.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		cestou do této lokality z centra obce Masečín. Nesouhlasí s navrženou plochou Z71-OS a upozorňuje, že sportoviště v návaznosti na lesní pozemky je v rozporu se zájmem ochrany přírody a standardy územního plánování. Nesouhlasí s tím, že návrh plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení je zneužit pro odůvodnění výstavby bydlení na ploše Z70 BI. Nesouhlasí s navrženou plochou Z71-OS a upozorňuje, že v této lokalitě je také nedostatek vody – návrh úp pro tuto plochu počítá s až 21 000m³ spotřeby vody ročně.	
44	Ivo Milec Nad obcí I, 140 00 Praha 4 40739/2019, 21.6.2019	Vlastník pozemků parc.č. 351/41, st. 159, k.ú. Masečín - plochy rekreace - se specifickým využitím (RX) požaduje zahrnutí pozemků do ploch, které umožňují trvalé bydlení. Budova kdysi měla podle podatele i č.p.	Nevyhověno. Stavba na pozemku st. p. č. 159 je v katastru nemovitostí evidována jako stavba pro rodinnou rekreaci. V souladu s metodou přeřešení regulace výstavby v rekreační osadě Hvozdy tak byla stabilizována v ploše RX.1. Detailně je nové řešení popsáno v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění.
45	Alan Rychtařík, Anýzová 263/4, 104 00, Praha 10 40740/2019, 21.6.2019	Vlastník pozemků parc.č. 354/9 a 376/61, k.ú. Masečín žádá o změnu využití pozemku parc.č. 354/9 - plochy lesní (NL). Žádá o takovou změnu funkčního využití, aby zde mohl postavit rekreační objekt, který bude respektovat okolní ráz krajiny a okolní lesní porost. Pozemek parc.č. 376/61 chce ponechat jako les, s tímto pozemkem sousedí pozemek 349/7, který je navrhovaným územním plánem určen pro rekreaci RX a jiné pozemky také – takže v té souvislosti by chtěl také zastavitelný pozemek. Stávající příjezdové cesty k obytným a rekreačním nemovitostem v lokalitě jsou zcela nevyhovující, vítá tedy návrhy, které zajistí zlepšení DI a TI. Uvádí nově vymezované zastavitelné plochy, kde není existující stavba: Z70BI, Z67 RX – pozemky 349/28, 349/23.	Nevyhověno. Na předmětných pozemcích není v katastru nemovitostí evidována žádná stavba. V souladu s metodou přeřešení regulace výstavby v rekreační osadě Hvozdy tak na nich nebyla vymezována plocha pro rekreaci. Detailně je nové řešení popsáno v kapitole B.9.3.1.4. odůvodnění.
46	Petr Vais, Nad vodovodem 254/54, 108 00 Praha 10 40532/2019, 21.6.2019	Vlastník pozemku parc.č. 41/7, k.ú. Štěchovice u Prahy nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch územní rezervy (R05) pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI). V současném ÚP je plocha jako zastavitelná.	Nevyhověno. V Masečíně byly zásadně redukovány kapacity pro rozvoj bydlení z důvodu nedostatečného dopravního napojení sídla i nedostatečných kapacit systémů technické infrastruktury. Komplexně jsou předmětné úpravy rozvoje sídla Masečín popsány v kap. B.9.3.1.2

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		Návrh územního plánu je nekoncepční, zmiňuje podle podatele účelová jednání Rady městyse, kdy jednou nesouhlasí s výstavbou RD z důvodu neexistence zpevněné komunikace a jindy naopak souhlasí s výstavbou 20RD v Masečíně, kde napojení na komunikace neřeší. Podatel má za to, že plochy vymezené jako zastavitelné dosud platným územním plánem jsou účelově zmrazovány, aby mohlo dojít k uspokojení zájmu jiných vlastníků a developerů (míněno pravděpodobně zájmu na vzniku zastavitelných ploch) a nebyla porušena rovnováha mezi maximální hranicí možných povolených ploch zastavěnosti k poměru k plochám zemědělské a lesní půdy. Namítá libovůli samosprávy – mění územní plán v souladu s osobními zájmy některých zastupitelů. Jsou účelově upřednostňovány některé zájmy před jinými a porušují zachování právem předvídatelné proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy dokládá kupní smlouvu, doklady o zastavitelnosti pozemku, připomíná souvislosti s dotacemi na, pozemkovými úpravami, zajišťování zpevněné komunikace zpřístupňující pozemky, změnu podmínek po nástupu nové reprezentace obce (zmiňuje vyloučení lokality z možnosti napojení na vodovod a kanalizaci, žádost o zpětný odkup pozemku a její zamítnutí).	odůvodnění, úpravy koncepce technické infrastruktury – voda a kanalizace – jsou popsány v kapitolách B.9.4.2.1. a B.9.4.2.2, úpravy koncepce dopravní obsluhy sídla v kapitole B.9.4.1.2 odůvodnění.
47	Mgr. Milan Bažil, Oblouková 1001/20 101 00 Praha 10 36444/2019, 4.6.2019	Vlastník pozemku parc. č. 294/6, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS) a jeho zařazení do biokoridoru. Na pozemku již zahájil stavbu rodinného domu a žádá zařazení pozemku do ploch, které umožňují stavbu rodinného domu, jak je tomu v platném ÚP. Zmiňuje vydané účinné stavební povolení leden 2012, stavba byla zahájena dne 13.11.2017, je zhotovena základová deska a probíhá příprava dalších fází výstavby. Obec Štěchovice investovala do stavby přípojek vodovodu a kanalizace na tomto pozemku i sousedních pozemcích Vlastník pozemku parc. č. 294/6, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku do seznamu veřejně prospěšných staveb (opatření VU2), na základě kterých lze vyvlastnit.	Vyhověno, pozemek je zařazen do zastavitelné plochy bydlení individuálního z důvodu přeložení trasy biokoridoru.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		Vlastník pozenku parc. č. 294/6, k.ú. Masečín nesouhlasí s vedením biokoridoru K59/LC 05-LC 06 přes tento pozemek. Biokoridor vede přes existující oplocení a stavby rodinných domů. Nesouhlasí s trasou biokoridoru, namítá, že návrh trasy biokoridoru je v rozporu s metodikou MŽP, podle Věstníku Ministerstva životního prostředí 8/2012, str. 17 podmínky pro upřesnění NR ÚSES (úkoly pro územní plánování):...s výjimkou koridorů vázaných na vodní toky upřesňovat NRBK mimo současně zastavěná území a zastavitelné plochy tak, aby byly dodrženy metodické postupy a provázanost systému ÚSES jako celku a zároveň tak, aby byl v co největší míře vymezen na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se schválenými záměry. Podatel upozorňuje, že navržená trasa vede středem zastavěné oblasti, přes existující oplocení, zde přes stavbu jeho rodinného domu, v údolí Kocáby přes rodinné domy č.p. 78, 79, 80, 81 a 82, které jsou také navrženy k vyvlastnění pro veřejně prospěšné opatření VU2 Nesouhlasí s trasou biokoridoru, namítá, že návrh trasy v rozporu s metodikou MMR, migrace zvířat probíhá přes pozemky 294/4, 293/2, 300/1 kú Masečín a 91/1, 97/21, 97/25 kú Štěchovice.	
		Nesouhlasí s vypuštěním ochrany krajinného prvku – mez a liniová vegetace na pozemcích 42/2 a 465 k.ú. Masečín, v dosud platném územním plánu je ochrana meze a vegetace zmíněna. Mez s již existující vegetací plní významnou funkci protierozní ochrany a biokoridoru. nesouhlasí se zařazením těchto pozemků do zastavitelné plochy Z96 Bl.	Vyhověno, pozemky jsou zařazeny do ploch přírodních.
48	Iva Zdeňková, Četnická 153, 252 09 Hradištko 36574/2019, 5.6.2019	Vlastník pozemku parc. č. 821, k.ú. Štěchovice u Prahy, nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS). Na pozemku chce stavět rodinný dům a žádá zařazení pozemku do ploch, které umožňují stavbu rodinného domu, jak je tomu v platném ÚP. Chce stavět rodinný dům. v dosud platném ÚP plocha obytná. na vedlejším pozemku parc.č. 294/6 probíhá výstavba rodinného domu a na pozemku 815/816 už RD stojí. Podatelka uvádí, že obec Štěchovice vybudovala k tomuto pozemku přípojky vodovodu a kanalizace a že to bylo	Vyhověno, pozemek je zařazen do zastavitelné plochy bydlení individuálního z důvodu přeložení trasy biokoridoru.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
		podmínkou, že bude moct na pozemku stavět. Přípojky a "to celé" musela obci uhradit. Vlastník pozemku parc. č. 821, k.ú. Štěchovice u Prahy, nesouhlasí s vymezením biokoridoru na pozemku a se zařazením pozemku do seznamu veřejně prospěšných staveb (opatření VU2), na základě kterých lze vyvlastnit.	
49	Tomáš Bažil, Pikovice 5, 252 09 Hradištko 36793/2019, 5.6.2019	Vlastník pozemku parc. č. 294/2, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS) a jeho zařazení do biokoridoru. Žádá zařazení pozemku do ploch, které umožňují stavbu rodinného domu, jak je tomu v platném ÚP. Na sousedním pozemku parc.č. 294/6 probíhá výstavba RD. Vlastník pozemku parc. č. 294/2, k.ú. Masečín nesouhlasí se zařazením pozemku do seznamu veřejně prospěšných staveb (opatření VU2), na základě kterých lze vyvlastnit. Podatel uvádí, že obec Štěchovice vybudovala k tomuto pozemku přípojky vodovodu a kanalizace a uhradil příspěvek na jejich vybudování. Vlastník pozemku parc. č. 294/2, k.ú. Masečín nesouhlasí s vedením biokoridoru K59/LC 05-LC 06 přes tento pozemek. Biokoridor vede přes několik existujících oplocení a středem zastavěného území.	Vyhověno, pozemek je zařazen do zastavitelné plochy bydlení individuálního z důvodu přeložení trasy biokoridoru.
50	Ing. Tomáš Listík, Školní 123, 252 07 Štěchovice 39953/2019, 19.6.2019	Vlastník pozemků parc.č. 169, 116/2, 116/4, nesouhlasí s opatřením v textové části návrhu ÚP A.5.4., kde se uvádí, že podél koryta všech vodotečí a vodních ploch je nutné zachovat neoplocené manipulační pásmo 6-8 m a kvůli tomu je třeba odstranit všechny stavby a ploty. Uvádí, že opatření je neakceptovatelné, nesmyslné a nerealizovatelné. Uvádí, že podél vodního toku v obci Štěchovice se nachází mnoho soukromých i obecních staveb, rodinné domy, mateřská škola, hasičská zbrojnice a další. Žádat jejich odstranění je nesmyslné a vypovídá o neznalosti místních podmínek a odfláknuté činnosti zpracovatele ÚP.	Nevyhověno, požadavek odpovídá ustanovení § 49 odst. 2 vodního zákona, kterým se vymezují manipulační pásma vodních toků. Jeho zpřesnění v ÚP je žádoucí pro zajištění hladkého průtoku povodňové vlny.

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
51	Petr Suchomel, Pod Lečí 593, 155 31 Praha – Lipence 39891/2019, 19.6.2019	Vlastník pozemků parc.č. 190/7, 190/6, 185, k.ú. Štěchovice u Prahy vznáší následující "námitky":	
		1. nesouhlasí s umístěním plochy parkoviště Z109-DS na svých pozemcích 190/6 a 185, k.ú. Štěchovice u Prahy. Záměr umístit veřejné parkoviště je neúměrným zásahem do vlastnických práv, obec Štěchovice je v území vlastníkem pozemků, které přímo navazují na plochu již provozovaného obecního parkoviště a rozšíření parkoviště bez problémů umožňují, navíc byly tyto pozemky ve vlastnictví podatele a směnil je s obcí Štěchovice právě s cílem budoucí rozšíření parkoviště umožnit. Navrhované řešení je v rozporu s původně dohodnutým záměrem vyzván k doplnění, jak by plocha určená pro parkoviště měla být využita.	Vyhověno, plocha pro rozšíření parkoviště je přesunuta na pozemek městse.
		2. Nesouhlasí se zařazením pozemků 190/7, 190/6 a 185, k.ú. Štěchovice u Prahy do ploch zeleně přírodního charakteru (ZP). Navrhuje plochy přiřadit k plochám zeleně soukromé (ZS). Pozemky jsou po generace ve vlastnictví rodiny podatele, vždy byly využívány jako zahrada k nemovitostem, na pozemcích jsou podle podatele po dobu min 100 let vysazovány a udržovány ovocné stromy a po dobu min 60 let oploceny, oplocení je obnovováno, nikdy se nejednalo o veřejnou zeleň.	Vyhověno částečně, pozemky jsou zařazeny do ploch zeleně sídelní (ZS), které stanoví režim veřejné přístupnosti. Omezení výstavby v plochách ZS odpovídá umístění pozemků v aktivní zóně záplavového území, kde je zástavba zásadně omezena právními předpisy.
		3. Nesouhlasí s umístěním lokálního biokoridoru LK 14-59 na pozemcích 185 a 190/7, k.ú. Štěchovice u Prahy. Jde o soukromé pozemky zahrad, trvale oplocené. Biokoridor nemá žádný smysl, protože podle podatele nenavazuje na žádná biocentra.	Vyhověno, biokoridor je přeložen.
		4. vymezení biokoridoru je v rozporu se záměrem obce řešit v prostoru Kocáby protipovodňová opatření, jejichž neexistence je pro obec vážným ohrožením, jak se již v minulosti opakovaně ukázalo. Protipovodňová opatření návrh územního plánu řeší pouze okrajově a navržená řešení jsou obecná, nedostatečná a zcela v rozporu se zkušenostmi z minulých povodní.	Viz výše.
52	Martin Suchomel, Školní 367, 252 07 Štěchovice	Vlastník pozemků parc.č. 174/5 - ten ale neexistuje, tak možná jde o parc.č. 171/5 - vyzván k doplnění) a 665/3, k.ú. Štěchovice u Prahy nesouhlasí se "změnou způsobu využití" na plochy občanského vybavení (OV).	Nevyhověno. Jde o pozemky, které těsně sousedí s objektem hasičské zbrojnice, jejich zařazení do ploch OV umožňuje pozemkové a funkční scelení areálu, neboť objekt hasičárny do těchto pozemků dle

Poř. č.	Jméno / adresa / č.j. / doručeno	Obsah připomínky	Vyhodnocení
	39945/2019, 19.6.2019	Požaduje změnu využití na plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Žádné občanské vybavení zde nikdy nebylo a není, soukromé pozemky vlastníka využívané jako zahrada a vjezd na zahradu	katastru nemovitostí zasahuje. Nedojde-li k majetkovému vypořádání, vlastník pozemků může předmětné pozemky i nadále využívat tak jako doposud – tedy jako zahradu či vjezd do zahrady.
53	Martin Suchomel, Školní 367, 252 07 Štěchovice 39956/2019, 19.6.2019	Vlastník pozemků nesouhlasí se zařazením pozemků parc.č. 53/1, 53/4, 181/10, 693/7, k.ú. Štěchovice u Prahy, nesouhlasí se zařazením budovy číslo popisné 401 na těchto pozemcích do ploch výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), Budova byla zkolaudována na zařízení pro předškolní výchovu dětí, bytovou jednotku a sklad. Žádá zařazení pozemků do ploch smíšené obytné – městské (SM).	Vyhověno, pozemky zařazený do ploch smíšených obytných městských (SM).

B.15.POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Tato kapitola bude doplněna pořizovatelem ÚP Štěchovice po veřejném projednání návrhu ÚP Štěchovice.

B.16.PŘÍLOHY

PŘÍLOHA P1. TABULKA BILANCE KAPACIT PLOCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCH BYDLENÍ – NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

PŘÍLOHA P1

Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch bydlení – návrh pro společné jednání (09/2018)

MASEČÍN

KAPACITA STABILIZOVANÝCH PLOCH BYDLENÍ - KAPACITA BYTŮ

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

výpočtová (100%) kapacita													
způsob využití proluky	č. parc. proluky								RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	počet obyvatel
k.ú. Masečín													
BI	63/1								2,0	1,1	2,2	2,50	5,5
BI	67/75								1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
BI	325/2								1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
BI	325/3								1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
BI	327/7								1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
BI	329/15								1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
Celkem byty RD - proluky:											8	počet obyvatel	19

skutečná (redukována) předpokládaná kapacita			
	praviděp. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	70	1,5	
	70	0,8	
	70	0,8	
	70	0,8	
	70	0,8	
	70	0,8	
	70	0,8	
Celkem byty RD/BD - proluky:		5	0
Celkem byty v RD+BD - proluky:		5	
počet obyvatel:		13	

Kapacita zahuštění stávající zástavby

výpočtová (100%) kapacita													
	Počet obydl. RD dle SLDB 2021	Počet obydl. BD dle SLDB 2021	<i>RD</i> podíl RD s potenciálem nového využití podkrovi (%)	<i>BD</i> podíl BD s potenciálem nového využití podkrovi (%)	<i>RD</i> počet RD s potenciálem zvýšení o patro či nástavby podkrovi	<i>BD</i> počet BD s potenciálem nástavby podkrovi	<i>RD</i> počet potenciálních nových bytů na 1 stávající RD	<i>BD</i> počet potenciálních nových bytů na 1 nástavbu BD	počet bytů v RD	počet bytů v BD	<i>RD</i> počet obyvatel na 1 byt v RD*	<i>BD</i> počet obyvatel na 1 byt v BD*	počet obyvatel
	174	1	40	20	69,6	0,2	1	2	69,6	0,4	2,50	1,90	174,8
Celkem byty v BD+RD - zahuštění:									70				

skutečná (redukována) předpokládaná kapacita			
	praviděp. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	15	10,4	0,1
Celkem byty v RD + BD - zahuštění:		11	
počet obyvatel:		26	

KAPACITA PLOCH ZMĚN BYDLENÍ - KAPACITA BYTŮ

Kapacita ploch přestavby

výpočtová (100%) kapacita													
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m ²)	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	odhad podílu bydlení - využití stávajícími RD (%)	podíl plochy k přestavbě - pro nové RD (%)	plocha určená k přestavbě - pro nové RD (m ²)	RD plocha pozemku 1 RD (m ²)	RD počet RD	počet bytů na 1 RD	počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	počet obyvatel
BI	P01-BI	1 979	0	100	0	100	1 979	950	2,1	1,1	2,3	2,50	5,7
BI	P02-BI	4 939	0	100	50	50	2 470	950	2,6	1,1	2,9	2,50	7,1
BI	P03-BI	18 213	10	90	10	90	14 753	950	15,5	1,1	17,1	2,50	42,7
BI	P04-BI	2 515	0	100	50	50	1 258	950	1,3	1,1	1,5	2,50	3,6
BI	P05-BI	1 046	0	100	0	100	1 046	950	1,1	1,1	1,2	2,50	3,0
BI	P06-BI	3 355	0	100	0	100	3 355	950	3,5	1,1	3,9	2,50	9,7
BI	P07-BI	989	0	100	0	100	989	950	1,0	1,1	1,1	2,50	2,9
BI	P08-BI	8 867	5	95	40	60	5 054	950	5,3	1,1	5,9	2,50	14,6
BI	P09-BI	27 045	10	90	20	80	19 472	950	20,5	1,1	22,5	2,50	56,4
BI	P10-BI	29 203	10	90	20	80	21 026	950	22,1	1,1	24,3	2,50	60,9
celkem byty v RD - plochy přestavby											83	počet obyvatel	207

skutečná (redukována) předpokládaná kapacita			
	praviděp. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	30	0,7	
	30	0,9	
	30	5,1	
	30	0,4	
	30	0,4	
	30	1,2	
	30	0,3	
	30	1,8	
	30	6,8	
	30	7,3	
	25		0
Celkem byty v RD - přestavba:		25	
počet obyvatel:		62	

Kapacita zastavitelných ploch

výpočtová (100%) kapacita													
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m ²)	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	podíl bydlení (%)	podíl plochy k bytové zástavbě (%)	plocha určená pro bytovou zástavbu (m ²)	RD plocha pozemku 1 RD (m ²)	RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	RD počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD	počet obyvatel
BI	Z70-BI	8 338	0	100	100	100	8 338	950	8,8	1,1	9,7	2,50	24,1
BI	Z84-BI	12 759	10	90	100	90	11 483	950	12,1	1,1	13,3	2,50	33,2
BI	Z85-BI	8 396	10	90	100	90	7 556	950	8,0	1,1	8,7	2,50	21,9
BI	Z86-BI	17 538	10	90	100	90	15 784	950	16,6	1,1	18,3	2,50	45,7
BI	Z87-BI	6 667	10	90	100	90	6 000	950	6,3	1,1	6,9	2,50	17,4
BI	Z88-BI	15 166	10	90	100	90	13 649	950	14,4	1,1	15,8	2,50	39,5
BI	Z90-BI	18 255	10	90	100	90	16 430	950	17,3	1,1	19,0	2,50	47,6
BI	Z91-BI	2 609	0	100	100	100	2 609	950	2,7	1,1	3,0	2,50	7,6
BI	Z93-BI	3 148	0	100	100	100	3 148	950	3,3	1,1	3,6	2,50	9,1
BI	Z94-BI	35 381	15	85	100	85	30 074	950	31,7	1,1	34,8	2,50	87,1
celkem byty v RD - zastavitelné plochy											133	počet obyvatel	333

CELKOVÁ KAPACITA

CELKEM NOVÝCH BYTŮ:	174
CELKEM NOVÝCH OBYVATEL:	435

*Obydlenost bytů v RD/BD byla odvozena z počtu obyvatel obydlených bytů v městysu Štěchovice dle SLDB 2021 - obydenost bytů v RD cca 2,6 osoby/byt, obydenost bytů v BD cca 2 osoby/byt. Obydenost byla u obou hodnot snížena o 0,1 osobu/byt v souladu se stávajícím trendem snižování obydenosti bytů v ČR.

ŠTĚCHOVICE

KAPACITA STABILIZOVANÝCH PLOCH BYDLENÍ - KAPACITA BYTŮ

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

výpočtová (100%) kapacita												
způsob využití praluky	č. parc. praluky							RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	počet obyvatel
k.ú. Štěchovice u Prahy												
BI	138/5, 870							1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
BI	371/22							1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
BI	371/30							1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
Celkem byty RD - proluky:										3	počet obyvatel	8

skutečná (redukována) předpokládaná kapacita			
	pravděp. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD

	70	0,8	
	70	0,8	
	70	0,8	

Celkem byty RD/BD - proluky: **2** **0**Celkem byty v RD+BD - proluky: **2**počet obyvatel: **6**

Kapacita zahuštění stávající zástavby

výpočtová (100%) kapacita													
	Počet obyd. RD dle SLDB 2021	Počet obydl. BD dle SLDB 2021	RD podíl RD s potencíalem nového využití podkrovi (%)	BD podíl BD s potencíalem nového využití podkrovi (%)	RD počet RD s potencíalem zvýšení o patro či nástavby podkrovi	BD počet BD s potencíalem nástavby podkrovi	RD počet potenciálních nových bytů na 1 stávající RD	BD počet potenciálních nových bytů na 1 nástavbu BD	počet bytů v RD	počet bytů v BD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD *	BD počet obyvatel na 1 byt v BD *	počet obyvatel
	275	21	40	20	110	4,2	1	4	110	16,8	2,50	1,90	306,9
Celkem byty v BD+RD - zahuštění:									127				

skutečná (redukována) předpokládaná kapacita			
	pravděp. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	15	16,5	2,5

Celkem byty v RD + BD - zahuštění: **19**počet obyvatel: **46**

KAPACITA PLOCH ZMĚN BYDLENÍ - KAPACITA BYTŮ

Kapacita ploch přestavby

výpočtová (100%) kapacita														
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m ²)	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	odhad podílu bydlení - využití stávajícími RD (%)	podíl plochy k přestavbě - pro nové RD (%)	plocha určená k přestavbě - pro nové RD (m ²)	RD plocha pozemku 1 RD (m ²)	RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	RD počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	počet obyvatel	
BI	P13-BI	1 347	0	100	0	100	1 347	950	1,4	1,1	1,6	2,50	3,9	
BI	P14-BI	404	0	100	0	100	404	950	1,0	1,1	1,1	2,50	2,8	
celkem byty v RD - plochy změn											3	počet obyvatel		7

skutečná (redukována) předpokládaná kapacita			
	pravděp. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	70	1,1	
	30	0,3	

Celkem byty v RD - přestavba: **1**počet obyvatel: **4**

Kapacita zastavitelných ploch

výpočtová (100%) kapacita													
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m ²)	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	podíl bydlení (%)	podíl plochy k bytové zástavbě (%)	plocha určená pro bytovou zástavbu (m ²)	RD plocha pozemku 1 RD (m ²)	RD počet RD	počet bytů na 1 RD	počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	počet obyvatel
BI	Z100-BI	15 714	10	90	100	90	14 143	950	14,9	1,1	16,4	2,50	40,9
BI	Z121-BI	2 774	0	100	100	100	2 774	950	2,9	1,1	3,2	2,50	8,0
BI	Z95-BI	15 332	10	90	100	90	13 799	950	14,5	1,1	16,0	2,50	39,9
BI	Z96-BI	51 041	15	85	100	85	43 385	950	45,7	1,1	50,2	2,50	125,6
BI	Z97-BI	2 962	10	90	100	90	2 666	950	2,8	1,1	3,1	2,50	7,7
celkem byty v RD - zastavitelné plochy											89	počet obyvatel	222

CELKOVÁ KAPACITA

CELKEM NOVÝCH BYTŮ: **112**CELKEM NOVÝCH OBYVATEL: **278**

*Obydlenost bytů v RD/BD byla odvozena z počtu obyvatel obydlených bytů v městysu Štěchovice dle SLDB 2021 - obydenost bytů v RD cca 2,6 osoby/byt, obydenost bytů v BD cca 2 osoby/byt. Obydenost byla u obou hodnot snížena o 0,1 osobu/byt v souladu se stávajícím trendem snižování obydenosti bytů v ČR.

TŘEBENICE

KAPACITA STABILIZOVANÝCH PLOCH BYDLENÍ - KAPACITA BYTŮ

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

výpočtová (100%) kapacita												
způsob využití proluky	č. parc. proluky							RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	počet obyvatel
k.ú. Štěchovice u Prahy												
BV	576/19, 576/23							1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
Celkem byty RD - proluky:										1	počet obyvatel	3

skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita			
	pravděpod. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	70	0,8	
Celkem byty RD/BD - proluky:		1	0
Celkem byty v RD+BD - proluky:		1	
počet obyvatel:		2	

Kapacita zahuštění stávající zástavby

výpočtová (100%) kapacita													
	Počet obyd. RD dle SLDB 2021	Počet obyd. BD dle SLDB 2021	RD podíl RD s potenciálem nového využití podkrovi (%)	BD podíl BD s potenciálem nového využití podkrovi (%)	RD počet RD s potenciálem zvýšení o patro či nástavby podkrovi	BD počet BD s potenciálem nástavby podkrovi	RD počet potenciálních nových bytů na 1 stávající RD	BD počet potenciálních nových bytů na 1 nástavbu BD	počet bytů v RD	počet bytů v BD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	BD počet obyvatel na 1 byt v BD*	počet obyvatel
	46	10	40	20	18,4	2	1	4	18,4	8	2,50	1,90	61,2
Celkem byty v BD+RD - zahuštění:										26			

skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita			
	pravděpod. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	15	2,8	1,2
Celkem byty v RD + BD - zahuštění:		4	
počet obyvatel:		9	

KAPACITA PLOCH ZMĚN SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH - KAPACITA BYTŮ

Kapacita ploch přestavby

výpočtová (100%) kapacita													
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m ²)	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	odhad podílu bydlení - využití stávajícími RD (%)	podíl plochy k přestavbě - pro nové RD (%)	plocha určená k přestavbě - pro nové RD (m ²)	RD plocha pozemku 1 RD (m ²)	RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	RD počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	RD počet obyvatel
BI	P11-BI	2 588	5	95	0	100	2 459	950	2,6	1,1	2,8	2,50	7,1
BI	P12-BI	3 774	5	95	0	100	3 585	950	3,8	1,1	4,2	2,50	10,4
celkem byty v RD - plochy změn											7	RD počet obyvatel	17

skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita			
	pravděpod. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	30	0,9	
	30	1,2	
		2	0
Celkem byty v RD - přestavba:		2	
počet obyvatel:		5	

Kapacita zastavitelných ploch

výpočtová (100%) kapacita													
způsob využití plochy změny	plochy změny	plocha (m ²)	veřejných prostranství	k zástavbě (%)	podíl bydlení (%)	k bytové zástavbě	pro bytovou zástavbu (m ²)	plocha pozemku 1 RD	RD počet RD	počet bytů na 1 RD	počet bytů v RD	počet obyvatel na 1 byt v RD*	počet obyvatel
BI	Z101-BI	3 251	5	95	100	95	3 088	900	3,4	1,1	3,8	2,50	9,4
BI	Z102a-BI	8 440	10	90	100	90	7 596	900	8,4	1,1	9,3	2,50	23,2
BI	Z102b-BI	1 712	0	100	100	100	1 712	900	1,9	1,1	2,1	2,50	5,2
BI	Z102c-BI	4 485	5	95	100	95	4 261	900	4,7	1,1	5,2	2,50	13,0
BI	Z103-BI	7 152	10	90	100	90	6 437	900	7,2	1,1	7,9	2,50	19,7
BI	Z104-BI	3 636	0	100	100	100	3 636	900	4,0	1,1	4,4	2,50	11,1
BI	Z105a-BI	21 616	15	85	100	85	18 374	900	20,4	1,1	22,5	2,50	56,1
BI	Z105b-BI	3 415	0	100	100	100	3 415	900	3,8	1,1	4,2	2,50	10,4
BI	Z105c-BI	2 893	0	100	100	100	2 893	900	3,2	1,1	3,5	2,50	8,8
BI	Z106-BI	10 621	10	90	100	90	9 559	900	10,6	1,1	11,7	2,50	29,2
BI	Z116-BI	1 161	0	100	100	100	1 161	900	1,3	1,1	1,4	2,50	3,5
celkem byty v RD - zastavitelné plochy											76	počet obyvatel	190

CELKOVÁ KAPACITA

CELKEM NOVÝCH BYTŮ:	83
CELKEM NOVÝCH OBYVATEL:	206

*Obydlenost bytů v RD/BD byla odvozena z počtu obyvatel obydlených bytů v městysu Štěchovice dle SLDB 2021 - obydenost bytů v RD cca 2,6 osoby/byt, obydenost bytů v BD cca 2 osoby/byt. Obydenost byla u obou hodnot snížena o 0,1 osobu/byt v souladu se stávajícím trendem snižování obydenosti bytů v ČR.

CELKOVÁ KAPACITA NÁVRHU ÚP PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

CELKEM NOVÝCH BYTŮ:	368
CELKEM NOVÝCH OBYVATEL:	919

PŘÍLOHA P2. TABULKA BILANCE KAPACIT TRANSFORMAČNÍCH A ZASTAVITELNÝCH PLOCH BYDLENÍ – NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

PŘÍLOHA P2

Tabulka bilance kapacit transformačních a zastavitelných ploch bydlení – návrh pro veřejné projednání (02/2025)

MASEČÍN

KAPACITA STABILIZOVANÝCH PLOCH BYDLENÍ - KAPACITA BYTŮ

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

výpočtová (100%) kapacita													
způsob využití proluky	č. parc. proluky								RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD *	počet obyvatel
k.ú. Masečín													
BI	63/1								2,0	1,1	2,2	2,50	5,5
BI	67/75								1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
BI	325/2								1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
BI	325/3								1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
BI	327/7								1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
BI	329/15								1,0	1,1	1,1	2,50	2,8
Celkem byty RD - proluky:											8	počet obyvatel	19

skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita			
	pravděpod. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	70	1,5	
	70	0,8	
	70	0,8	
	70	0,8	
	70	0,8	
	70	0,8	
	70	0,8	
Celkem byty RD/BD - proluky:		5	0
Celkem byty v RD+BD - proluky:		5	
počet obyvatel:		13	

Kapacita zahuštění stávající zástavby

výpočtová (100%) kapacita														
	Počet obydl. RD dle SLDB 2021	Počet obydl. BD dle SLDB 2021	RD podíl RD s potenciálem nového využití podkrovní (%)	BD podíl BD s potenciálem nového využití podkrovní (%)	RD počet RD s potenciálem zvýšení o patro či nástavby podkrovní	BD počet BD s potenciálem nástavby podkrovní	RD počet potenciálních nových bytů na 1 stávající RD	BD počet potenciálních nových bytů na 1 nástavbu BD	počet bytů v RD	počet bytů v BD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	BD počet obyvatel na 1 byt v BD*	počet obyvatel	
	174	1	40	20	69,6	0,2	1	2	69,6	0,4	2,50	1,90	174,8	
Celkem byty v BD+RD - zahuštění:										70				

skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita			
	pravděpod. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	15	10,4	0,1
Celkem byty v RD + BD - zahuštění:		11	
počet obyvatel:		26	

KAPACITA PLOCH ZMĚN BYDLENÍ - KAPACITA BYTŮ

Kapacita ploch transformačních

výpočtová (100%) kapacita													
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m ²)	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	odhad podílu bydlení - využití stávajícími RD (%)	podíl plochy k přestavbě - pro nové RD (%)	plocha určená k přestavbě - pro nové RD (m ²)	RD plocha bydlení - RD pozemku 1 RD (m ²)	RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	RD počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	počet obyvatel
BI	T.01a	1 818	0	100	0	100	1 818	950	1,9	1,1	2,1	2,50	5,3
BI	T.06	3 296	0	100	0	100	3 296	950	3,5	1,1	3,8	2,50	9,5
celkem byty v RD - transformační plochy											6	počet obyvatel	15

skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita			
	pravděpod. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	30	0,6	
	30	1,1	
	2		0
Celkem byty v RD - přestavba:		2	
počet obyvatel:		4	

Kapacita zastavitelných ploch

výpočtová (100%) kapacita														
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m ²)	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	podíl bydlení (%)	podíl plochy k bytové zástavbě (%)	plocha určená pro bytovou zástavbu (m ²)	RD plocha pozemku 1 RD (m ²)	RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	RD počet bytů v RD	počet obyvatel na 1 byt v RD	počet obyvatel	
BI	Z.01b	162	0	100	100	100	162	950	0,2	1,1	0,2	2,50	0,5	
BI	Z.86	17 038	10	90	100	90	15 334	950	16,1	1,1	17,8	2,50	44,4	
BI	Z.87	6 667	10	90	100	90	6 000	950	6,3	1,1	6,9	2,50	17,4	
BI	Z.88	15 224	10	90	100	90	13 702	950	14,4	1,1	15,9	2,50	39,7	
BI	Z.90	3 793	10	90	100	90	3 414	950	2,0	1,1	2,2	2,50	5,5	
BI	Z.125	5 633	0	100	100	100	5 633	950	1,0	1,1	1,1	2,50	2,8	
celkem byty v RD - zastavitelné plochy											44	počet obyvatel	110	

CELKOVÁ KAPACITA

CELKEM NOVÝCH BYTŮ:	62
CELKEM NOVÝCH OBYVATEL:	154

*Obydlenost bytů v RD/BD byla odvozena z počtu obyvatel obydlených bytů v městysu Štěchovice dle SLDB 2021 - obydenost bytů v RD cca 2,6 osoby/byt, obydenost bytů v BD cca 2 osoby/byt. Obydenost byla u obou hodnot snížena o 0,1 osobu/byt v souladu se stávajícím trendem snižování obydenosti bytů v ČR.

ŠTĚCHOVICE

KAPACITA STABILIZOVANÝCH PLOCH BYDLENÍ - KAPACITA BYTŮ

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

výpočtová (100%) kapacita													skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita					
způsob využití proluky	č. parc. proluky							RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	počet obyvatel		proved.pod. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD		
k.ú. Štěchovice u Prahy																		
BI	138/5, 870							1,0	1,1	1,1	2,50	2,8		70	0,8			
BI	371/22							1,0	1,1	1,1	2,50	2,8		70	0,8			
BI	371/30							1,0	1,1	1,1	2,50	2,8		70	0,8			
Celkem byty RD - proluky:										3	počet obyvatel:		8	Celkem byty RD/BD - proluky:			2	0
													Celkem byty v RD+BD - proluky:			2		
													počet obyvatel:			6		

Kapacita zahuštění stávající zástavby

výpočtová (100%) kapacita													skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita			
Počet obyd. RD dle SLDB 2021	Počet obyd. BD dle SLDB 2021	RD podíl RD s potenciálem nového využití podkrovní (%)	BD podíl BD s potenciálem nového využití podkrovní (%)	RD počet RD s potenciálem zvýšení o patro či nástavby podkrovní	BD počet BD s potenciálem nástavby podkrovní	RD počet potenciálních nových bytů na 1 stávající RD	BD počet potenciálních nových bytů na 1 nástavbu BD	RD počet bytů v RD	BD počet bytů v BD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	BD počet obyvatel na 1 byt v BD*	počet obyvatel	proved.pod. skutečného využití (%)	RD počet bytů v RD	BD počet bytů v BD	
275	21	40	20	110	4,2	1	4	110	16,8	2,50	1,90	306,9	15	16,5	2,5	
Celkem byty v BD+RD - zahuštění:									127							
													Celkem byty v RD + BD - zahuštění:			19
													počet obyvatel:			46

KAPACITA PLOCH ZMĚN BYDLENÍ - KAPACITA BYTŮ

Kapacita ploch transformačních

výpočtová (100%) kapacita													skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita				
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m ²)	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	odhad podílu bydlení - využití stávajícími RD (%)	podíl plochy k přestavbě - pro nové RD (%)	plocha určená k přestavbě - pro nové RD (m ²)	RD plocha pozemku 1 RD (m ²)	RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	RD počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	počet obyvatel	proved.pod. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD	
BI	T.13	1 347	0	100	0	100	1 347	950	1,4	1,1	1,6	2,50	3,9	70	1,1		
celkem byty v RD - plochy změn											2	počet obyvatel:		4			
Celkem byty v RD - přestavba:															1	0	
počet obyvatel:															3		

Kapacita zastavitelných ploch

výpočtová (100%) kapacita													
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m ²)	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	podíl bydlení (%)	podíl plochy k bytové zástavbě (%)	plocha určená pro bytovou zástavbu (m ²)	RD plocha pozemku 1 RD (m ²)	RD počet RD	počet bytů na 1 RD	RD počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*	počet obyvatel
BI	Z.100	3 025	10	90	100	90	2 723	950	2,9	1,1	3,2	2,50	7,9
BI	Z.121	2 774	0	100	100	100	2 774	950	2,9	1,1	3,2	2,50	8,0
BI	Z.96	35 904	15	85	100	85	30 518	950	32,1	1,1	35,3	2,50	88,3
BI	Z.97	2 962	10	90	100	90	2 666	950	2,8	1,1	3,1	2,50	7,7
BI	Z.157	404	0	100	100	100	404	950	0,4	1,1	0,5	2,50	1,2
BI	Z.149	5 912	0	100	100	100	5 912	950	6,2	1,1	6,8	2,50	17,1
celkem byty v RD - zastavitelné plochy											52	počet obyvatel	130

CELKOVÁ KAPACITA

CELKEM NOVÝCH BYTŮ:	75
CELKEM NOVÝCH OBYVATEL:	185

*Obydlenost bytů v RD/BD byla odvozena z počtu obyvatel obydlených bytů v městysu Štěchovice dle SLDB 2021 - obydenost bytů v RD cca 2,6 osoby/byt, obydenost bytů v BD cca 2 osoby/byt. Obydenost byla u obou hodnot snížena o 0,1 osobu/byt v souladu se stávajícím trendem snižování obydenosti bytů v ČR.

TŘEBENICE

KAPACITA STABILIZOVANÝCH PLOCH BYDLENÍ - KAPACITA BYTŮ

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

výpočtová (100%) kapacita										
způsob využití proluky	č. parc. proluky								RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD
									počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*
										počet obyvatel
k.ú. Štěchovice u Prahy										
BV	576/19, 576/23							1,0	1,1	1,1
Celkem byty RD - proluky:									1	počet obyvatel
										3

skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita			
	pravděp. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD

	70	0,8	
Celkem byty RD/BD - proluky:	1		0
Celkem byty v RD+BD - proluky:	1		
počet obyvatel:	2		

Kapacita zahuštění stávající zástavby

výpočtová (100%) kapacita										
	Počet obyd. RD dle SLDB 2021	Počet obyd. BD dle SLDB 2021	RD podíl RD s potenciálem nového využití podkrovi (%)	BD podíl BD s potenciálem nového využití podkrovi (%)	RD počet RD s potenciálem zvýšení o patro či nástavby podkrovi	BD počet BD s potenciálem nástavby podkrovi	RD počet potenciálních nových bytů na 1 stávající RD	BD počet potenciálních nových bytů na 1 nástavbu BD	RD počet bytů v RD	BD počet bytů v BD
	46	10	40	20	18,4	2	1	4	18,4	8
Celkem byty v BD+RD - zahuštění:									26	

skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita			
	pravděp. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	15	2,8	1,2
Celkem byty v RD + BD - zahuštění:	4		
počet obyvatel:	9		

KAPACITA PLOCH ZMĚN SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH - KAPACITA BYTŮ

Kapacita ploch transformačních

výpočtová (100%) kapacita										
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m ²)	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	odhad podílu bydlení - využití stávajícími RD (%)	podíl plochy k přestavbě - pro nové RD (%)	plocha určená k přestavbě - pro nové RD (m ²)	RD plocha pozemku 1 RD (m ²)	RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD
									počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*
										počet obyvatel
BI	T.11	2 588	5	95	0	100	2 459	950	2,6	1,1
BI	T.12	3 774	5	95	0	100	3 585	950	3,8	1,1
celkem byty v RD - plochy změn									7	počet obyvatel
										17

skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita			
	pravděp. skutečného využití (%)	počet bytů v RD	počet bytů v BD
	30	0,9	
	30	1,2	
Celkem byty v RD - přestavba:	2		0
počet obyvatel:	5		

Kapacita zastavitelných ploch

výpočtová (100%) kapacita										
způsob využití plochy změny	plochy změny	plocha (m ²)	veřejných prostranství	k zástavbě (%)	podíl bydlení (%)	k bytové zástavbě	pro bytovou zástavbu (m ²)	plocha pozemku 1 RD	RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD
									počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD*
										počet obyvatel
BI	Z.101	3 251	5	95	100	95	3 088	900	3,4	1,1
BI	Z.102a	8 315	10	90	100	90	7 484	900	8,3	1,1
BI	Z.102b	1 914	0	100	100	100	1 914	900	2,1	1,1
BI	Z.102c	3 752	5	95	100	95	3 564	900	4,0	1,1
BI	Z.103	7 152	10	90	100	90	6 437	900	7,2	1,1
BI	Z.104	3 636	0	100	100	100	3 636	900	4,0	1,1
BI	Z.105a	18 528	15	85	100	85	15 749	900	17,5	1,1
BI	Z.105b	2 621	0	100	100	100	2 621	900	2,9	1,1
BI	Z.105.c	3 415	0	100	100	100	3 415	900	3,8	1,1
BI	Z.105d	2 893	0	100	100	100	2 893	900	3,2	1,1
BI	Z.116	1 161	0	100	100	100	1 161	900	1,3	1,1
celkem byty v RD - zastavitelné plochy									64	počet obyvatel
										159

CELKOVÁ KAPACITA

CELKEM NOVÝCH BYTŮ: 70

CELKEM NOVÝCH OBYVATEL: 175

*Obydlenost bytů v RD/BD byla odvozena z počtu obyvatel obydlených bytů v městysu Štěchovice dle SLDB 2021 - obydenost bytů v RD cca 2,6 osoby/byt, obydenost bytů v BD cca 2 osoby/byt. Obydenost byla u obou hodnot snížena o 0,1 osobu/byt v souladu se stávajícím trendem snižování obydenosti bytů v ČR.

CELKOVÁ KAPACITA NÁVRHU ÚP PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

CELKEM NOVÝCH BYTŮ:	207
CELKEM NOVÝCH OBYVATEL:	514

PŘÍLOHA P3.1. TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN NA ZPF

označení plochy zábory	označení plochy změny	navržené využití	souhrn výměry zábory [ha]	výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.	
				I. třída ochrany	II. třída ochrany	III. třída ochrany	IV. třída ochrany	V. třída ochrany						
PLOCHY BYDLENÍ														
ZPF01	T.01a	BI	0,1530					0,1530						ÚPSÚ Štěchovice
ZPF02	T.06	BI	0,2810					0,2810						ÚPSÚ Štěchovice
ZPF03	T.11	BI	0,1664			0,0874		0,0790						ÚPSÚ Štěchovice
ZPF04	T.12	BI	0,3573		0,3573									ÚPSÚ Štěchovice
ZPF05	T.13	BI	0,1314				0,1314							ÚPSÚ Štěchovice
ZPF06	Z.86	BI	1,6995				0,0090	1,6905						ÚPSÚ Štěchovice
ZPF07	Z.87	BI	0,6185				0,6104	0,0081						ÚPSÚ Štěchovice
ZPF08	Z.88	BI	1,4735					1,4735						ÚPSÚ Štěchovice
ZPF09	Z.90	BI	0,3777					0,3777						ÚPSÚ Štěchovice
ZPF10	Z.96	BI	3,4033				1,9893	1,4140						ÚPSÚ Štěchovice
ZPF11	Z.100	BI	0,3025				0,3025							ÚPSÚ Štěchovice
ZPF12	Z.101	BI	0,2922			0,0019		0,2903						ÚPSÚ Štěchovice
ZPF13	Z.102a	BI	0,8315		0,8315									ÚPSÚ Štěchovice
ZPF14	Z.102b	BI	0,1914		0,1914									ÚPSÚ Štěchovice
ZPF15	Z.102c	BI	0,3752		0,3752									ÚPSÚ Štěchovice
ZPF16	Z.104	BI	0,3636		0,3636									ÚPSÚ Štěchovice
ZPF17	Z.105a	BI	1,8528		0,2146	1,6382								ÚPSÚ Štěchovice
ZPF18	Z.105b	BI	0,2620		0,2398	0,0222								ÚPSÚ Štěchovice
ZPF19	Z.105c	BI	0,3415		0,3415									ÚPSÚ Štěchovice
ZPF20	Z.105d	BI	0,2893		0,2893									ÚPSÚ Štěchovice
ZPF21	Z.116	BI	0,1162		0,0780	0,0382								ÚPSÚ Štěchovice
ZPF22	Z.125	BI	0,5447					0,5447						ÚPSÚ Štěchovice
ZPF23	Z.149	BI	0,5660				0,5660							
Σ			14,9905	0,0000	3,2822	1,7879	3,6086	6,3118	0,0000					
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ														
ZPF24	T.15	OS	0,2987				0,2987							ÚPSÚ Štěchovice
Σ			0,2987	0,0000	0,0000	0,0000	0,2987	0,0000	0,0000					
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ														
ZPF25	Z.113	PU	0,2987			0,0199	0,1538	0,1250						
Σ			0,2987	0,0000	0,0000	0,0199	0,1538	0,1250	0,0000					
PLOCHY ZELENĚ														
ZPF26	Z.106	ZZ	0,6959		0,6959									
ZPF27	Z.158	ZO	0,0966					0,0966						
ZPF28	Z.146	ZX	0,0046				0,0046							
Σ			0,7971	0,0000	0,6959	0,0000	0,0046	0,0966	0,0000					

označení plochy zábory	označení plochy změny	navržené využití	souhrn výměry zábory [ha]	výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.	
				I. třída ochrany	II. třída ochrany	III. třída ochrany	IV. třída ochrany	V. třída ochrany						
PLOCHY DOPRVNÍ INFRASTRUKTURY														
ZPF29	Z.109	DS.1	0,0149				0,0149							
ZPF30	Z.110	DS.1	0,1603				0,0913	0,0690						
ZPF31	Z.150	DS.2	0,2794			0,1745	0,1049							
ZPF32	Z.151	DS.2	0,1411			0,0004		0,1407						
ZPF33	Z.152	DS.2	0,2213					0,2213						
ZPF34	Z.153	DS.2	0,0885					0,0885						
ZPF35	Z.154	DS.2	0,2712					0,2712						
ZPF36	Z.155	DS.2	0,1488					0,1488			ano			
ZPF37	Z.156	DS.2	0,0616			0,0378		0,0238			ano			
Σ			1,3871	0,0000	0,0000	0,2127	0,2111	0,9633	0,0000					
PLOCHY PŘÍRODNÍ														
ZPF38	K.11a	NU	0,4767					0,4767						
ZPF39	K.11b	NU	0,2638					0,2638						
ZPF40	K.11c	NU	0,2658					0,2658						
ZPF41	K.18	NU	1,5976			1,3801	0,1020	0,1155			ano			
ZPF42	K.32	NU	0,0178				0,0178							
Σ			2,6217	0,0000	0,0000	1,3801	0,1198	1,1218	0,0000					
ZÁBOR CELKEM			20,3938	0,0000	3,9781	3,4006	4,3966	8,6185	0,0000					

Legenda zdrojů vymezení ploch - platný Územní plán sídelního útvaru Štěchovice (ÚPSÚ Štěchovice po vydání Změn č. 1, 2 a 3):

žlutě podbarvené plochy jsou celé ve shodném rozsahu a pro stejné využití beze změn převzaté z platného ÚPSÚ Štěchovice

PŘÍLOHA P3.2. TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ VYMEZENÍ KORIDORŮ ZMĚN NA ZPF

označení koridoru záboru	označení koridoru změny	navržené využití	souhrn výměry záboru [ha]	výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.
				I. třída ochrany	II. třída ochrany	III. třída ochrany	IV. třída ochrany	V. třída ochrany					
KZPF01	CNU.PE-10	PE	1,0981			0,7047	0,3934						
KZPF02	CNU.PE-11	PE	1,3416			1,0862	0,2554						
KZPF03	CNU.PE-12	PE	0,5213		0,5213								
KZPF04	CNU.PE-13	PE	0,4227		0,4227								
KZPF05	CNU.PE-14	PE	0,4886					0,4886					
KZPF06	CNU.PE-15	PE	0,1047				0,0254	0,0793					
KZPF07	CNU.PE-16	PE	0,1299		0,1299								
Σ			4,1069	0,0000	1,0739	1,7909	0,6742	0,5679	0,0000				
ZÁBOR CELKEM			4,1069	0,0000	1,0739	1,7909	0,6742	0,5679	0,0000				

Poznámka:

V tabulce jsou uvedené již přepočítané skutečné / redukované předpokládané zábory ZPF vlastním liniovým protierozním opatřením ve skutečné šíři (nejedná se tedy o celkové zábory celým koridorem, ale jen poměrnou částí odpovídající předpokládanému skutečnému záboru):

koridory CNU.PE-10, CNU.PE-11: skutečná šířka cca 20 m;

koridory CNU.PE-12, CNU.PE-13, CNU.PE-14, CNU.PE-15: skutečná šířka cca 15 m;

koridor CNU.PE-16: skutečná šířka cca 5 m.

PŘÍLOHA P4. TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN NA PUPFL

označení plochy záboru PUPFL	označení plochy změny	navržené využití	souhrn výměry záboru PUPFL [ha]	výměra záboru PUPFL podle kategorie lesa [ha]			charakter záboru PUPFL
				lesy hospodářské	lesy ochranné	lesy zvláštního určení	
PLOCHY BYDLENÍ							
LPF01	T.01a	BI	0,0015	0,0015			odnětí
LPF02	Z.01b	BI	0,0144	0,0144			odnětí
LPF03	Z.157	BI	0,0375	0,0375			odnětí
Σ			0,0534	0,0534	0,0000	0,0000	
PLOCHY REKREACE							
LPF04	Z.134	RI	0,0048	0,0048			odnětí
Σ			0,0048	0,0048	0,0000	0,0000	
PLOCHY ZELENĚ							
LPF05	Z.01	ZX	0,0353	0,0353			odnětí
LPF06	Z.02	ZX	0,0418	0,0418			odnětí
LPF07	Z.03	ZX	0,4060	0,3152		0,0908	odnětí
LPF08	Z.04	ZX	0,1787			0,1787	odnětí
LPF09	Z.05	ZX	0,0164			0,0164	odnětí
LPF10	Z.06	ZX	0,0911	0,0911			odnětí
LPF11	Z.07a	ZX	0,1512	0,1512			odnětí
LPF12	Z.07b	ZX	0,1316	0,1316			odnětí
LPF13	Z.08	ZX	0,1001			0,1001	odnětí
LPF14	Z.09	ZX	0,2939			0,2939	odnětí
LPF15	Z.10	ZX	0,5911			0,5911	odnětí
LPF16	Z.11	ZX	0,2541	0,2541			odnětí
LPF17	Z.12	ZX	0,2523	0,2523			odnětí
LPF18	Z.13	ZX	0,5367	0,5367			odnětí
LPF19	Z.14	ZX	0,1225	0,1225			odnětí
LPF20	Z.15	ZX	0,3409	0,3409			odnětí
LPF21	Z.17	ZX	0,2103	0,2103			odnětí
LPF22	Z.18	ZX	0,4553	0,4553			odnětí
LPF23	Z.19	ZX	0,5685	0,5685			odnětí
LPF24	Z.20	ZX	0,0917	0,0917			odnětí
LPF25	Z.21	ZX	0,3296	0,3296			odnětí
LPF26	Z.22	ZX	0,4617	0,4617			odnětí
LPF27	Z.24	ZX	0,2687	0,2687			odnětí
LPF28	Z.25	ZX	0,1025	0,1025			odnětí
LPF29	Z.27	ZX	0,1875	0,1875			odnětí
LPF30	Z.28	ZX	0,1351	0,1351			odnětí
LPF31	Z.29	ZX	0,2450	0,2450			odnětí
LPF32	Z.30	ZX	0,2937	0,2937			odnětí
LPF33	Z.31	ZX	0,4556	0,4556			odnětí
LPF34	Z.32	ZX	0,1752	0,1752			odnětí

označení plochy záboru PUPFL	označení plochy změny	navržené využití	souhrn výměry záboru PUPFL [ha]	výměra záboru PUPFL podle kategorie lesa [ha]			charakter záboru PUPFL
				lesy hospodářské	lesy ochranné	lesy zvláštního určení	
LPF35	Z.34	ZX	0,2604	0,2604			odnětí
LPF36	Z.35	ZX	0,2214	0,2214			odnětí
LPF37	Z.36	ZX	0,2530	0,2530			odnětí
LPF38	Z.37	ZX	0,1626	0,1626			odnětí
LPF39	Z.38	ZX	0,2235	0,2235			odnětí
LPF40	Z.39	ZX	0,0394	0,0394			odnětí
LPF41	Z.40	ZX	0,2647	0,2647			odnětí
LPF42	Z.41	ZX	0,2310	0,2310			odnětí
LPF43	Z.42	ZX	0,0610			0,0610	odnětí
LPF44	Z.43	ZX	0,1177	0,1177			odnětí
LPF45	Z.44	ZX	0,1084	0,1084			odnětí
LPF46	Z.45	ZX	0,0836			0,0836	odnětí
LPF47	Z.46	ZX	0,4129	0,4129			odnětí
LPF48	Z.47	ZX	0,2346	0,2346			odnětí
LPF49	Z.48	ZX	0,3740	0,3740			odnětí
LPF50	Z.49	ZX	0,7008	0,7008			odnětí
LPF51	Z.50	ZX	0,1186	0,1186			odnětí
LPF52	Z.51	ZX	0,2679		0,2679		odnětí
LPF53	Z.52	ZX	0,3879	0,3879			odnětí
LPF54	Z.53	ZX	0,2075	0,2075			odnětí
LPF55	Z.56	ZX	0,1186	0,1186			odnětí
LPF56	Z.59	ZX	0,6569	0,6569			odnětí
LPF57	Z.60	ZX	0,3581	0,3581			odnětí
LPF58	Z.61	ZX	0,2482	0,2482			odnětí
LPF59	Z.62a	ZX	0,4111	0,4111			odnětí
LPF60	Z.63	ZX	0,5857	0,5857			odnětí
LPF61	Z.64	ZX	0,1159	0,1159			odnětí
LPF62	Z.65	ZX	0,1186	0,1186			odnětí
LPF63	Z.66	ZX	1,6106	1,6106			odnětí
LPF64	Z.67	ZX	0,2358	0,2358			odnětí
LPF65	Z.68	ZX	0,1167	0,1167			odnětí
LPF66	Z.69	ZX	0,0459	0,0459			odnětí
LPF67	Z.72	ZX	0,3909	0,3909			odnětí
LPF68	Z.73a	ZX	0,2291	0,2291			odnětí
LPF69	Z.74	ZX	0,1899	0,1899			odnětí
LPF70	Z.75	ZX	0,2152	0,2152			odnětí
LPF71	Z.76	ZX	0,1600	0,1600			odnětí
LPF72	Z.77	ZX	0,1670	0,1670			odnětí
LPF73	Z.78	ZX	0,0905	0,0905			odnětí
LPF74	Z.79	ZX	0,1480	0,1480			odnětí
LPF75	Z.80	ZX	0,5683	0,5683			odnětí

označení plochy záboru PUPFL	označení plochy změny	navržené využití	souhrn výměry záboru PUPFL [ha]	výměra záboru PUPFL podle kategorie lesa [ha]			charakter záboru PUPFL
				lesy hospodářské	lesy ochranné	lesy zvláštního určení	
LPF76	Z.81	ZX	0,2374	0,2374			odnětí
LPF77	Z.83	ZX	0,1763	0,1763			odnětí
LPF78	Z.126	ZX	0,0339	0,0339			odnětí
LPF79	Z.127	ZX	0,0377			0,0377	odnětí
LPF80	Z.128	ZX	0,0107	0,0107			odnětí
LPF81	Z.129	ZX	0,0802	0,0802			odnětí
LPF82	Z.130	ZX	0,2877	0,2877			odnětí
LPF83	Z.131	ZX	0,0367	0,0367			odnětí
LPF84	Z.132	ZX	0,0991	0,0991			odnětí
LPF85	Z.133	ZX	0,3279	0,3279			odnětí
LPF86	Z.135	ZX	0,0020	0,0018	0,0002		odnětí
LPF87	Z.136	ZX	0,0200	0,0200			odnětí
LPF88	Z.137	ZX	0,0076	0,0076			odnětí
LPF89	Z.138	ZX	0,0281	0,0281			odnětí
LPF90	Z.139	ZX	0,0382	0,0382			odnětí
LPF91	Z.140	ZX	0,0413	0,0413			odnětí
LPF92	Z.141	ZX	0,0233	0,0233			odnětí
LPF93	Z.142	ZX	0,0265	0,0265			odnětí
LPF94	Z.143	ZX	0,1052	0,1052			odnětí
LPF95	Z.144	ZX	0,0624	0,0624			odnětí
LPF96	Z.145	ZX	0,0279	0,0279			odnětí
LPF97	Z.147	ZX	0,0194	0,0194			odnětí
LPF98	Z.148	ZX	0,1404	0,1404			odnětí
Σ			20,9059	19,1845	0,2681	1,4533	
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY							
LPF99	Z.124	TU	0,0322	0,0322			odnětí
Σ			0,0322	0,0322	0,0000	0,0000	
PLOCHY PŘÍRODNÍ							
LPF100	K.24	NU	1,1242	1,1242			odnětí
LPF101	K.25	NU	9,0869	0,5475		8,5394	odnětí
LPF102	K.26	NU	1,7415	1,7415			odnětí
LPF103	K.27	NU	2,3940	2,3940			odnětí
LPF104	K.28	NU	0,3100	0,3100			odnětí
LPF105	K.29	NU	5,2497	5,2497			odnětí
LPF106	K.30	NU	0,5507	0,5507			odnětí
LPF107	K.31	NU	0,8940	0,8940			odnětí
LPF108	K.32	NU	0,5700	0,1078		0,4622	odnětí
LPF109	K.33	NU	1,7659	1,4016		0,3643	odnětí
LPF110	K.34	NU	0,6510	0,6510			odnětí

označení plochy záboru PUPFL	označení plochy změny	navržené využití	souhrn výměry záboru PUPFL [ha]	výměra záboru PUPFL podle kategorie lesa [ha]			charakter záboru PUPFL
				lesy hospodářské	lesy ochranné	lesy zvláštního určení	
LPF111	K.35	NU	3,0394	3,0394			odnětí
LPF112	K.36	NU	1,1947	1,1947			odnětí
LPF113	K.37	NU	4,7692	4,7692			odnětí
LPF114	K.38	NU	0,6955	0,6955			odnětí
LPF115	K.39	NU	0,8148	0,8148			odnětí
LPF116	K.40	NU	3,7504	3,7504			odnětí
LPF117	K.41	NU	1,7844	1,7844			odnětí
LPF118	K.42	NU	0,2446	0,2446			odnětí
LPF119	K.43	NU	6,1536	6,1536			odnětí
LPF120	K.44	NU	0,5484	0,0818	0,4666		odnětí
LPF121	K.45	NU	0,4615		0,4615		odnětí
LPF122	K.46	NU	0,2530	0,2530			odnětí
LPF123	K.47	NU	0,3406	0,3406			odnětí
LPF124	K.48	NU	0,1923	0,1923			odnětí
LPF125	K.49	NU	0,3994	0,3994			odnětí
LPF126	K.50	NU	0,8733	0,8733			odnětí
LPF127	K.51	NU	0,5370	0,5370			odnětí
LPF128	K.52	NU	0,4535	0,4535			odnětí
LPF129	K.53	NU	0,3501	0,3501			odnětí
LPF130	K.54	NU	1,9584	1,9584			odnětí
LPF131	K.55	NU	0,4776	0,4776			odnětí
LPF132	K.56	NU	0,4095	0,4095			odnětí
LPF133	K.57	NU	0,4759	0,4759			odnětí
LPF134	K.58	NU	0,7167	0,7167			odnětí
LPF135	K.59	NU	0,7827	0,7827			odnětí
LPF136	K.60	NU	0,9713	0,9713			odnětí
Σ			56,9857	46,6917	0,9281	9,3659	
ZÁBOR CELKEM			77,9820	65,9666	1,1962	10,8192	