ÚZEMNÍ PLÁN

ŠTÍHLICE

VÝROKOVÁ ČÁST

Územní plán Štíhlice byl spolufinancován z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

ŘÍJEN 2025

AUTORISACE

Pořizovatel: **Městský úřad v Říčanech**
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Zpracovatel: **IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**

Urbanistická část a koordinace:	Ing. arch. Ivan Plicka
Koncepce uspořádání krajiny:	Ing. Jan Dřevíkovský
Dopravní infrastruktura:	Ing. Václav Pivoňka
Technická infrastruktura	Ing. Jan Císař
Vyhodnocení ZPF / PUPFL:	Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

OBSAH

T E X T O V Á Č Á S T

A Vymezení zastavěného území 5
B základní koncepce rozvoje území 5
C Urbanistická koncepce 5
D koncepce veřejné infrastruktury 8
E koncepce uspořádání Krajiny 12
F Stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.. 17
G Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 24
H Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie..... 25
I Údaje o územním plánu 25

G R A F I C K Á Č Á S T

Výkres základního členění území 1 : 5 000
Hlavní výkres 1 : 5 000
Hlavní výkres – technická infrastruktura 1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Štíhlice – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 31. 8. 2024).

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Štíhlice, které tvoří katastrální území Štíhlice.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ
ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby sídla novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny.

Sídlo se bude i nadále rozvíjet samostatně, nová zástavba bude pokračovat v doplnění jeho stávající zástavby, výsledkem bude potvrzení poměrně kompaktního charakteru smíšené vesnické zástavby s převládajícím podílem bydlení v rodinných domech.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce územního plánu vychází z respektu ke stávajícímu charakteru území a z logického doplňování stávající zástavby novými rozvojovými lokalitami téměř výhradně pro bydlení (plochy smíšené obytné venkovské). Zastavěné území je územním plánem považováno za stabilizované.

Nová zástavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Rozvoj zástavby sídla bude respektovat charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu sídla v ní a stávající obraz sídla v krajině.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy / rozvojové lokality, které dokončují již započaté rozvojové aktivity (lokalita Z.3 v plochách SV), případně rovněž logicky vyplňují proluky, doplňující zastavěné území (lokalita Z.13 v plochách SV). Územní plán dále vymezuje zastavitelné plochy / rozvojové lokality, vycházející ze stávajícího územního plánu (lokality Z.17 v plochách SV, Z.18 v plochách SV a Z.21 v plochách SV). Všechny tyto zastavitelné plochy / rozvojové lokality jsou určeny pro výstavbu rodinných domů, přednostně izolovaných.

Územní plán dále vymezuje – v přímé vazbě na stávající výrobní areál – jednu zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro výrobu, obchod služby (lokalita Z.22 v plochách HX).

Územní plán vymezuje jednu zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro výstavbu rekreačních chat (lokalita Z.19 v plochách RI).

Územní plán vymezuje při jižním okraji správního území obce Štíhlice zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro rozvoj výroby a služeb (lokalita Z.15 v plochách HX) – ve vazbě na zastavěné území ve správním území obce Vyžlovka. Územní plán vymezuje při západním okraji správního území obce Štíhlice zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro realizaci místní komunikace pro obsluhu stávající zástavby (lokalita Z.16 v plochách DS) – ve vazbě na zastavěné území sídla Žernovka ve správním území obce Mukařov.

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavěném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšován rozsah stávajících samot. Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy.

V řešeném území – ve správním území obce Štíhlice nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách smíšených výrobních.

Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter řešeného území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, nebo stezky pro pěší (v případě cyklistických stezek a stezek pro pěší se bude jednat přednostně o stezky s travnatým nebo mlatovým povrchem, výjimečně s jiným zpevněným, živičným); doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Veškeré tyto stavby není možno umisťovat v plochách přírodních; v plochách zemědělských, v plochách vodních a vodohospodářských a v plochách lesních lze umisťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

Pro následující plochu (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- Z.17 (US.1)

Územní studie vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci – všechna případná nově navržená veřejná prostranství v lokalitě, přičemž bude zajištěn přístup – dopravní obsluha všech pozemků v lokalitě (stávajících i nově navržených); územní studie navrhne rozšíření stávající komunikace (pozemek parc. č. 1384, k. ú. Štíhlice) při severním okraji této lokality na šířku 8 metrů. Územní studie stanoví případné nové dělení pozemků v lokalitě. Cílem územní studie bude koordinace rozvoje lokality. Územní studie bude pořízena nejpozději do 5 let od vydání Územního plánu Štíhlice.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné:

Z.3	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.13	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.15	plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní jiné (HX)	
Z.16	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS)	
Z.17	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)	územní studie ÚS1
Z.18	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.19	plochy rekreace – rekreace individuální (RI)	
Z.21	plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.22	plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní jiné (HX)	

Dopravní infrastruktura: Územní plán respektuje současné trasy silnic II. a III. třídy – II/113, III/11311 a III/11312 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Územní plán respektuje koridor nadmístního významu pro vedení záměru D164 – Vyžlovka – obchvat (ZÚR Středočeského kraje), resp.: v Územním plánu Vyžlovka je tento koridor zpřesněn a do správního území obce Štíhlice nezasahuje.

Technická infrastruktura: V územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny nové uliční síti podle urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát zejména na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně. Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin.

Zeleň v sídle – návrh opatření:

- Při výsadbách v zastavěném území preferovat původní přirozené druhy rostlin, alternativně doplněné o nepůvodní (okrasné) druhy.
- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- U výsadeb zeleně pronikající do volné krajiny dbát místních stanovištních podmínek a využívat výhradně původní přirozené druhy.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Územní plán respektuje a vymezuje základní páteřní komunikační systém správního území obce, který tvoří trasy průjezdních úseků silnice II/113 a navazujících silnic III. třídy – III/11311 a III/11312.

Územní plán respektuje současnou trasu úseku silnice II/113 a považuje ji územně za stabilizovanou s předpokladem jejich úprav do parametrů návrhové kategorie S9,5/60.

Územní plán respektuje koridor nadmístního významu pro vedení záměru D164 – Vyžlovka – obchvat (ZÚR Středočeského kraje), resp.: v Územním plánu Vyžlovka je tento koridor zpřesněn a do správního území obce Štíhlice nezasahuje.

Územní plán respektuje současné trasy silnic III. třídy – III/111311 a III/11312 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Případné úpravy trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit. Na silnicích III. třídy je třeba v dlouhodobém horizontu počítat s jejich postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S 7,5/50.

NAVAZUJÍCÍ SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Na páteřní skelet silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území města, za stabilizovaný.

Návrh územního plánu v souladu se zadáním zakládá ve správním území nové rozvojové počiny. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

Rozvojové lokality správního území budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci navazující přípravné dokumentace. Připojení místních komunikací na silnice II. a III. třídy musí být provedeno v souladu s platnými právními předpisy a ČSN; počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí bude minimalizován.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, v kategorii MO7/30 s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0 m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 – obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Veřejná prostranství, jejichž součástí jsou stávající pozemní komunikace, musí být rozšířena minimálně na 8 metrů; toto rozšíření bude realizováno pouze na úkor vymezených zastavitelných ploch.

Odvodnění nově navržených zpevněných ploch, komunikací, parkovacích stání a chodníků bude přednostně řešeno vsakem na místě dopadu srážky; nově navržené zpevněné plochy, komunikace, parkovací stání a chodníky budou přednostně řešeny jako propustné zpevněné plochy, umožňující částečný vsak srážkových vod.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu železniční dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy.

LETECKÁ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

VODNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.

DOPRAVA V KLIDU

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenost či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Každou stavbu je nezbytné vybavit, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č.398/09 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby.

CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá.

DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu – technická infrastruktura se zahrnutím oborů: vodní hospodářství, energetika a telekomunikace.

VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury se dělí podle druhu na nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území, nové investice doplňující technickou vybavenost stávající zástavby a dále na rekonstrukce stávajících sítí a zařízení, nezbytných pro udržení a zlepšení provozních podmínek sítí. Podle tohoto členění budou v obci realizovány následující stavby:

a) nové investice rozvojové:
Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. splašková kanalizace, vodovody a vedení pro zásobování elektrickou energií NN, VN podle zákresu v grafických přílohách a v případných navazujících územních studiích nebo regulačních plánech větších rozvojových ploch, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

b) nové investice ve stávající zástavbě:
Inženýrské sítě – úseky vedení, jako související nebo podmiňující investice pro zásobování rozvojových lokalit.

c) rekonstrukce:
Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území větší rozvojové plochy lokality Z.17 (SV) není v územním plánu pro nedostatek potřebných podkladů řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace. Obdobně mohou být doplněny sítě v plochách Z.13 (SV), Z.18 (SV) a Z.21 (SV) v souvislosti s návrhem definitivní parcelace. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věcná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným, resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje byl vypracován v r. 2004 s poslední změnou v r. 2018. Textová část odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství je v porovnání s PRVK územním plánem aktualizována a doplněna.

VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající drobné vodní toky ani vodní nádrže nebudou navrženým rozvojem obce nijak dotčeny. V řešeném území není vyhlášeno žádné záplavové území. Protipovodňová opatření územní plán nenavrhuje. Podél vodních toků nebude umístěna žádná nová zástavba do vzdálenosti min. 6 m.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V návrhu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD i pro výrobu a služby budou objekty napojeny na stávající nebo plánované rozvody v obci.

ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny splaškovou kanalizací do nejbližších stok splaškového kanalizačního systému obce a dále do ČOV. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů v toku. Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách bude respektováno ustanovení § 140 odst. 3) písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakem, pouze v případě, že však není možný, bude zvoleno alternativní řešení.

ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná nová vedení a zařízení primerní sítě VN. Stávající trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť NN. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována. U případných nových TS bude zohledněn vliv hluku na navrhovanou a stávající obytnou zástavbu.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

Plyn do obce není prozatím zaveden. S realizací plynofikace se v návrhovém období územního plánu obce z investičních důvodů nepočítá. Vzhledem ke vzdálenosti od zdroje a ke skladbě případných odběratelů (převážně obyvatelstvo bez významného velkoodběru) by byla plynofikace ekonomicky neefektivní. Návrh vytápění bude proto orientován na kombinaci využití různých druhů energií – výhledově budou zbývající topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie – elektrického akumulačního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Síť elektronických komunikací bude postupně rozšiřována. Případné požadavky na zajištění dalších připojení budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu (Plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné a občanské vybavení – sport).

Návrh územního plánu považuje stávající občanské vybavení za plošně stabilizované.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území. Součástí nových zastavitelných ploch / rozvojových lokalit budou i nová veřejná prostranství, která budou logicky navazovat na stávající veřejná prostranství.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán zachovává současný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) rozptýlená krajinná zeleň, lesní porosty, remízky a drobné vodní toky.

Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytvářejí nevhodný zásah do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

U všech komunikací se předpokládá zachování doprovodné liniové zeleně.

Stávající vodní toky a vodní plochy jsou návrhem územního plánu plně respektovány; podél vodních toků bude respektováno pásmo v šíři 6 metrů pro zajištění jejich údržby.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn v krajině; územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

K.1	plochy přírodní všeobecné (NU)	
K.2	plochy přírodní všeobecné (NU)	
K.3	plochy přírodní všeobecné (NU)	
K.4	plochy přírodní všeobecné (NU)	

KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ

Řešené území se vyznačuje nadprůměrným zastoupením lesů (42,8 %) a krajinou (dle KES = 0,94) intenzivně zemědělsky využívanou, ovšem již na hranici krajiny vcelku vyvážené.

Návrh územního plánu ctí veškerou volně rostoucí krajinnou zeleň.

Veškerá stávající krajinná zeleň musí být chráněna a v maximální míře zachována.

V území se nacházejí plochy nelesní zeleně. Jedná se převážně o spontánně sukcesí vzniklé porosty dřevin, většinou na neobhospodařovaných plochách (mezích, podél vodních toků apod.). Jedná se o porosty s přírodě blízkým charakterem tvořící hodnotné biotopy. Z hlediska přírody a krajiny je žádoucí zachování těchto porostů a jejich cílovým stavem jsou přirozená společenstva.

Pro funkční využití ploch významné nelesní zeleně je:

- přípustné:
- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- podmíněné:
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů;

- nepřípustné:
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Zeleň ve volné krajině – návrh opatření:

- Pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb.
- Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinotvorné působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území jsou vymezeny prvky skladebné části ÚSES. Skladebné části ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje. Prvky ÚSES jsou navrženy se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Cílovým stavem prvků ÚSES, jsou přirozená společenstva což v daném území, jsou především lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace 36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*) a v jihovýchodní části území 7 – Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*).

Skladebné části ÚSES:

Nadregionální hierarchie

V řešeném území nejsou vymezeny prvky nadregionálního ÚSES.

Regionální hierarchie

Řešeným územím prochází regionální biokoridor RK 1282 Dolánka – Voděradské bučiny. Regionální biokoridor mezofilního hájového typu, modální, na řešeném území upravit dřevinnou skladbu dle SLT.

Lokální hierarchie

LBC/ST 01 hygrofilní až mezofilníí LBC částečně funkční, dřevinné porosty udržet v přírodním stavu, upravit dřevinnou skladbu dle STG;

LBC 1282/ST 02 mezofilní hájové LBC funkční, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby dle LT;

LBC 1282/ST 03 mezofilní bučinné LBC funkční, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby dle LT;

LBC 1282/ST 04 mezofilní bučinné LBC funkční, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby dle LT;

LBK MU6-ST01 mezofilní až hygrofilní LBK na části funkční na části nefunkční, ornou půdu vyjmout ze ZPF, založit lokální biokoridor s přirozenou druhovou skladbou dle STG, dřevinné porosty udržovat v přírodním stavu, podporovat přirozenou druhovou skladbou dle STG;

LBK ST01-RK1282 hygrofilní LBK funkční, zachování současného stavu, podpora porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG;

Součástí ÚSES jsou v území obce Štíhlice vymezeny též interakční prvky.

Skladebné části ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:
- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- podmíněné:
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení, jež mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES ((změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:
- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

- podmíněné:
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, technická infrastruktura a vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;
- oplocení.

Pro funkční využití ploch interakčních prvků je:

- přípustné:
- současné využití;
- realizace opatření zvyšujících funkčnost interakčního prvku (výsadby autochtonních druhů, zatravnění, sukcese);

- podmíněné:
- nezbytně nutné liniové stavby křížící interakční prvek pokud možno kolmo, veřejná, ochranná či izolační zeleň;
- opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce interakčního prvku;

- nepřípustné:
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability dané plochy interakčního prvku (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Řešené území je protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nejsou žádné významnější bariery omezující prostupnost krajiny.

Současnou prostupnost zdejší krajiny je možné hodnotit jako vyhovující. V rámci dalšího rozvoje území je nepřípustné další scelování pozemků zemědělské půdy (s případnou výjimkou komplexních pozemkových úprav) a další rušení polních cest. Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Prostupnost krajiny pro migrující živočichy podporuje navržený Územní systém ekologické stability.

Pro prostupnost krajiny je:

- přípustné:
- současné využití;
- omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
- případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;
- realizace cyklostezek;

- podmíněné:
- pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením prostupnosti krajiny;

- nepřípustné:
- uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;

- rušení cest bez náhradního řešení;

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území.

Pro omezení eroze krajiny je:
- přípustné:
- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;
- nepřípustné:
- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování apod.)

OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území může být též realizace ÚSES.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY (VKP)

Na území obce se nacházejí VKP ve smyslu zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění §3 odst. 1 b) – významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.
Do řešeného území nepatrně zasahuje registrovaný VKP, porosty podél bezejmenné vodoteče vytékající z návesního rybníka v sídle Žernovka.

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Zdejší krajina, má předpoklady pro rekreační a turistické využití území.

Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky.

DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Na území obce Štíhlice zasahuje z území Žernovky CHLÚ Žernovka ID 03870000, suroviny: Kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu – živcové suroviny.

Jihozápadně od zastavěného území obce se nachází výhradní ložisko Štíhlice, ID 3262300, živcové suroviny – žula. V širším okolí ložiska je vymezeno předpokládané ložisko (schválený prognózní zdroj) vyhrazeného nerostu Štíhlice ID 9406100, živcové suroviny.

Plochy ložisek územní plán respektuje.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území Územního plánu Štíhlice je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn (plochy zastavitelné). Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání.

Pro jednotlivé lokality (plochy zastavitelné) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.

Celé řešené území (správní území obce Štíhlice) je územím s prvky regulačního plánu.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ (SC)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

Přípustné funkční využití: rodinná rekreace, stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: školská zařízení; kulturní zařízení; sportovní zařízení; zdravotnická a sociální zařízení; církevní zařízení; ubytovací zařízení pro krátkodobou rekreaci (do kapacity 10 lůžek); zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 200 m^2 hrubé podlažní plochy); zařízení zemědělského hospodaření (zemědělské usedlosti). *Podmínkou je, že nesmí snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny.

Prostorové uspořádání: minimální zastoupení zeleně na pozemku: 30 %; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží (tj. včetně případného podkroví); max. výška nadzemních objektů: 8 m (výška hřebene střechy) - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Hlavní objekty (rodinné domy) budou mít obdélný půdorysný tvar o poměrech stran min. 1 : 2 a budou umisťovány na stavební čáru vycházející z kontextu sousední zástavby; orientace hlavních objektů (rodinných domů) bude podélnou osou kolmo na hranici pozemku s veřejným prostranstvím.

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 40 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m^2 je přípustná i střecha plochá a pultová; krytina tašková, bez glazury, barva červená nebo červenohnědá nebo oranžová nebo oranžovočervená, i částečně prosklená, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30

m^2 je přípustná i plechová krytina, i prosklená, případně vegetační střecha. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar, sklon, materiál a barvu stávající střechy. Střešní vikýře jsou přípustné zastřešené pouze se střechou pultovou, nebo plochou. Maximální přípustný plošný podíl vikýřů na ploše střechy příslušné jednotlivému průčelí stavby je 40 %.

Pro zachování stávajícího celistvého obrazu sídla v krajině musí být nová zástavba uspokojivě zapojena do celkové veduty obce i barevností fasád domů. Povrchy fasád z přírodních materiálů (omítka bez barevné úpravy, kámen, cihly, dřevo, sklo, plech TiZn a Cu) jsou přípustné v přirozené barevnosti materiálu. Barevnost povrchů fasád tvořených probarvenou omítkou nebo krycí barvou je přípustná pouze v bledých a tlumených odstínech. Pro všechny povrchy fasád jsou nepřípustné odstíny výrazné, jakkoli v obrazu obce jako celku odlišné. Nepřípustné jsou odstíny oranžové, modré, zelené, fialové a růžové.

Nepřípustná jsou bílá plastová okna a okna s lesklými nebo zdobnými prvky.

Oplocení na hranici s veřejným prostranství bude vysoké max. 1,8 m nad niveletou veřejného prostranství, nepřípustné jsou ploty z plastových plotovek a z betonových prvků (s výjimkou sloupků a podhrabových desek do max. výšky 0,3 m), nepřípustný je beton s plastickým povrchem a beton barevný.

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

Přípustné funkční využití: rodinná rekreace, stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (řadové) a bytové domy; školská zařízení; kulturní zařízení; sportovní zařízení; zdravotnická a sociální zařízení; církevní zařízení; ubytovací zařízení pro krátkodobou rekreaci (do kapacity 20 lůžek); zařízení veřejného stravování; obchodní zařízení a zařízení výroby nerušící a služeb (do kapacity 500 m^2 hrubé podlažní plochy); zařízení zemědělského hospodaření (zemědělské usedlosti). *Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter zástavby a nesmí snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střechách budov.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 40 %; minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40 %; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží (tj. včetně případného podkroví); max. výška nadzemních objektů: 10 m (výška hřebene střechy) - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 800 m^2 (týká se nově dělených pozemků; netýká se stávajících pozemků, stabilizovaných ke dni vydání Územního plánu Štíhlice); minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků – týká se ploch zastavitelných); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 35 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 50 m^2 je přípustná i střecha plochá a pultová. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.

Oplocení na hranici s veřejným prostranství bude vysoké max. 2,0 m nad niveletou veřejného prostranství.

Lokalita Z.3 – doplňující podmínky:

Při rozvoji lokality je přípustné respektovat stávající parcelaci.

U nejbližší obytné zástavby v lokalitě bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z přilehlé komunikace II. třídy (II/113).

Lokalita Z.17 – doplňující podmínky:

Rozhodování o změnách v území je v této lokalitě podmíněno zpracováním územní studie (US.1).
Podmínkou rozvoje lokality je rozšíření veřejného prostranství, jehož součástí je stávající komunikace (pozemek parc. č. 1384, k. ú. Štíhlice), při severním okraji této lokality na šířku 8 metrů.
U nejbližší obytné zástavby v lokalitě bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávajícího zastavěného území (HX) a nově vymezené zastavitelné plochy (Z.22) – plochy smíšené výrobní jiné (HX) a z provozu ČOV.

Lokalita Z.18 – doplňující podmínky:
Dopravní obsluha této lokality bude přes zastavěné území (pozemek parc. č. 24/2).

PLOCHY REKREACE

REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)

Hlavní a přípustné funkční využití: zahrádkářské chaty, rekreační chaty – pro individuální, rodinnou rekreaci; pěstební plochy.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury; stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení pro krátkodobou rekreaci (ubytování v soukromí – do kapacity jedné jednotky 10 lůžek); zařízení veřejného stravování; obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity jedné jednotky 100 m^2 hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 40 %; minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40 %; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží (tj. včetně případného podkroví); max. výška nadzemních objektů: 8 m (výška hřebene střechy) - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku: 400 m^2 (týká se i nově dělených pozemků; netýká se stávajících pozemků, stabilizovaných ke dni vydání Územního plánu Štíhlice); minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků – týká se ploch zastavitelných); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 35 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 50 m^2 je přípustná i střecha plochá a pultová. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.

Oplocení na hranici s veřejným prostranství bude vysoké max. 2,0 m nad niveletou veřejného prostranství.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)

Hlavní funkční využití: zařízení veřejné správy; školská zařízení; zdravotnická zařízení; sociální zařízení; kulturní zařízení; církevní zařízení.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek); obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 200 m^2 hrubé podlažní plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střechách budov.

Prostorové uspořádání: max. podlažnost objektů: 3 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 12 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 35 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 50 m^2 je přípustná i střecha plochá a pultová. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.

Oplocení na hranici s veřejným prostranství bude vysoké max. 2,0 m nad niveletou veřejného prostranství.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT (OS)

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení; sportovní plochy.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek); obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 200 m^2 hrubé podlažní plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střechách budov.

Prostorové uspořádání: max. výška nadzemních objektů: 6 m (resp. 12 m – v případech, odůvodněných provozem sportovního zařízení – výškou nad hrací plochou) od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY (OH)

Hlavní funkční využití: záměrně založené plochy hřbitovů.

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ (HX)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby (do kapacity jedné jednotky 2.000 m^2 hrubé podlažní plochy).

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně ploch a zařízení pro výrobu elektrické energie / fotovoltaických ploch a zařízení pro výrobu elektrické energie, stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy; stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření, stavby a zařízení pro výrobu a skladování.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby (do kapacity jedné jednotky 5.000 m^2 hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území.* Bydlení (související s funkčním využitím – bydlení majitele, správce, ubytování zaměstnanců). *Podmínkou je, že budou splněny příslušné hygienické limity pro stavby pro bydlení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50 %; minimální zastoupení zeleně na pozemku: 20 %; max. výška nadzemních objektů: 12 m (výška hřebene střechy) - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 25 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 50 m^2 je přípustná i střecha plochá a pultová. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.

Oplocení na hranici s veřejným prostranství bude vysoké max. 2,0 m nad niveletou veřejného prostranství.

Lokalita Z.22 – doplňující podmínky:

U nejbližší plánované obytné zástavby bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb, popř. v chráněném venkovním prostoru z provozu této lokality.

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

Hlavní funkční využití: stavby, zařízení a plochy pro silniční dopravu, čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy; stavby technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (TW)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury – zásobování vodou, odkanalizování a likvidace odpadních vod.

Přípustné funkční využití: dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)

Hlavní funkční využití: plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu (s možností regulovaného přístupu – například v nočních hodinách); součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

Přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura, městský mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: Prvky zeleně (návesní travnaté plochy, stromová a keřová zeleň) budou v maximální míře zachovány, zásahy do těchto prvků musí být příslušným způsobem v dané ploše nahrazeny tak, aby nedošlo ke snížení kvality zeleně v plochách veřejných prostranství. Respektovány a chráněny budou v plochách veřejných prostranství veškeré historické prvky drobné architektury.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky a plochy pro vodohospodářské využití.

Přípustné funkční využití: plochy ÚSES; stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura, zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče. Pozemky, na kterých se nacházejí koryta vodních toků, nebudou děleny. Zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: pouze lehké, odstranitelné stavby; max. výška 5,0 m, max. zastavěná plocha 50 m^2, zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU)

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF), včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: ÚSES. Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň – přípustné využití: současné využití; využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.* Dopravní infrastruktura (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách zemědělských, a stezky pro pěší a cyklostezky) a technická infrastruktura (pouze technická infrastruktura, související s obhospodařováním pozemků, ležících v plochách zemědělských, případně technická infrastruktura nadmístního významu). *Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.* Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň – umístění nezbytně nutných liniových staveb dopravní a technické infrastruktury. *Podmínkou je: pouze ve výjimečných případech, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Součástí ploch zemědělských je významná nelesní zeleň – nepřípustné využití: jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování apod., mimo činnosti podmíněné.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou pasteveckého oplocení – pouze po dobu provozování pastevectví; primární funkcí pasteveckého oplocení je zajištění hospodářských či jiných zvířat na pastvě před únikem zevnitř ven z paseného prostoru). Stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: pouze lehké, odstranitelné stavby – přístřešky pro zvířata, krmeliště, seníky; max. výška 5,0 m, max. zastavěná plocha 50 m^2, zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou.

PLOCHY LESNÍ

LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)

Hlavní funkční využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Přípustné funkční využití: ÚSES; liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (pěší stezky a cyklostezky – za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa).

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (NU)

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.* Dopravní infrastruktura (pouze účelové komunikace pro obhospodařování pozemků, ležících v plochách přírodních, a stezky pro pěší a cyklostezky) a technická infrastruktura. *Podmínkou je, že nedojde k narušení, případně zničení VKP, nebo významné nelesní zeleně; podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.* Součástí ploch přírodních je významná nelesní zeleň – umístění nezbytně nutných liniových staveb dopravní infrastruktury a staveb technické infrastruktury. *Podmínkou je: pouze ve výjimečných případech, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: v plochách přírodních budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách přírodních není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel, nebo pasteveckého oplocení). Stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy: pouze lehké, odstranitelné stavby – přístřešky pro zvířata, krmeliště, seníky; max. výška 5,0 m, max. zastavěná plocha 50 m^2, zastřešení sedlovou, nebo pultovou střechou.

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán navrhuje veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:

VU.1 lokální biokoridor
VU.2 lokální biokoridor
VU.3 regionální biokoridor (RK 1282)

Uvedená veřejně prospěšná opatření jsou zakreslena ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

H VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán vymezuje následující plochu (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území), pro kterou je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- Z.17 SV (US.1)

Územní studie vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci – všechna případná nově navržená veřejná prostranství v lokalitě, přičemž bude zajištěn přístup – dopravní obsluha všech pozemků v lokalitě (stávajících i nově navržených); územní studie navrhne rozšíření stávající komunikace (pozemek parc. č. 1384, k. ú. Štíhlice) při severním okraji této lokality na šířku 8 metrů. Územní studie stanoví případné nové dělení pozemků v lokalitě. Cílem územní studie bude koordinace rozvoje lokality. Územní studie bude pořízena nejpozději do 30. 12. 2030.

I ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Územní plán Štíhlice sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 26 stran a sestává z následujících kapitol:

A Vymezení zastavěného území
B Základní koncepce rozvoje území obce
C Urbanistická koncepce
D Koncepce veřejné infrastruktury
E Koncepce uspořádání krajiny
F Stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití
G Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci
H Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
I Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

1 Výkres základního členění území 1 : 5 000
2 Hlavní výkres 1 : 5 000
3 Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000