

ÚZEMNÍ PLÁN

ŠTÍHLICE

ODŮVODNĚNÍ

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

ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST

A	Postup pořízení územního plánu	5
B	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	7
C	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	8
D	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	9
E	Vyhodnocení souladu se zadáním	12
F	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	12
G	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	12
H	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	12
I	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	13
J	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	32
K	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	32
L	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	32
M	Vyhodnocení Předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	34
N	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	38
O	Soulad územního plánu s jednotným standardem	52

ODŮVODNĚNÍ – GRAFICKÁ ČÁST

Koordinační výkres 1 : 5 000

Výkres širších vztahů 1 : 50 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

A POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Štíhlce je pořizován z vlastního podnětu obce Štíhlce. Ořízení Územního plánu Štíhlce rozhodlo zastupitelstvo obce usnesením č. 28/2019 na svém zasedání dne 27.11.2019. Určeným zastupitelem pro spolupráci byla zastupitelstvem obce zvolena usnesením č. 29/2019 Mgr. Barbora Repáňová (Budská). Zpracovatel územního plánu byl vybrán Ing. arch. Ivan Plicka, IVAN PLICKA STUDIO s.r.o. Jako pořizovatele zastupitelstvo obce schválilo Městský úřad Říčany odbor územního plánování a regionálního rozvoje. Žádost o zpracování návrhu zadání ÚP Štíhlce obdržel Městský úřad v Říčanech dne 20.12.2019.

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání. Zahájení projednávání návrhu zadání ÚP Štíhlce bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou č.ev.: 289560/2020 dne 17.09.2020 na úřední desce Městského úřadu Říčany a jednotlivě rozesláno dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje (KÚSK), sousedním obcím a oprávněným investorům. V rámci projednávání návrhu zadání ÚP Štíhlce uplatnil Krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko (součást Souhrnného vyjádření - č.j. 130200/2020/KUSK) ze dne 09.10.2020, ve kterém orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle §10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepožaduje v následujících etapách pořizování ÚP zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Štíhlce na životní prostředí na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen dokumentace SEA) dle přílohy ke stavebnímu zákonu. K návrhu zadání pořizovatel dále obdržel vyjádření Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, Obvodního báňského úřadu, Ministerstva průmyslu a obchodu, Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, Ministerstva životního prostředí, Státního pozemkového úřadu, Krajské hygienické stanice a MěÚ Říčany odboru životního prostředí. Připomínku dále uplatnil Gasnet. Návrh zadání ÚP Štíhlce byl následně upraven a předán dne 11.1.2021 zastupitelstvu obce Štíhlce ke schválení. Zastupitelstvo obce Štíhlce dne 23.11.2020 schválilo Zadání územního plánu Štíhlce usnesením č. 69/2020.

Následně dle schváleného zadání zajistil pořizovatel zpracování Návrhu územního plánu Štíhlce pro společné jednání. Dne 22.04.2022 byl návrh ÚP Štíhlce rozeslán jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, oprávněným investorům a sousedním obcím a byl zveřejněn veřejnou vyhláškou (č.ev.: 130124/2025) s oznámením o zahájení jednání o návrhu ÚP Štíhlce. Společné jednání o návrhu ÚP se uskutečnilo dne 09.05.2022 v 10:00 na odboru územního plánování v Říčanech. Pořizovatel ke společnému jednání obdržel stanovisko od Ministerstva průmyslu a obchodu, Obvodního báňského úřadu, MěÚ Říčany odbor památkové péče, MěÚ Říčany odbor dopravy, MěÚ Říčany odbor životního prostředí, Hasičský záchranný sbor, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo obrany, Krajská hygienická stanice, Ministerstvo životního prostředí, Koordinované stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje. Připomínku ke společnému jednání uplatnil Gasnet a Patrick Reichelt.

Dne 21.06.2022 zaslal pořizovatel žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon na Krajský úřad Středočeského odboru územního plánování a stavebního řádu. Stanovisko pořizovatel obdržel dne 18.07.2022, ve kterém je uvedeno, že Krajský úřad shledal nedostatky.

Ve vydaném Koordinovaném stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje ke společnému jednání odbor životního prostředí nesouhlasil s rozsahem zastavitelných ploch. Následně došlo k úpravám návrhu ÚP Štíhlce. Pořizovatel dne 25.04.2024 zaslal žádost o přehodnocení koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje. Dne 27.05.2024 pořizovatel obdržel změnu stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, kdy orgán ochrany zemědělského půdního fondu souhlasí s upraveným návrhem ÚP Štíhlce po společném jednání.

V průběhu procesu pořízení (ve fázi po společném jednání) nabyl účinnosti nový stavební zákon. Další postup pořízení se řídil § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, kdy byly dokončené činnosti po společném jednání dle starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Fáze společného projednání byla dokončena dle zákona č. 183/2021 Sb., stavební zákon. Veřejné projednání se již řídilo dle zákona 283/2021 Sb., stavební zákon. Kdy dle § 323 odst. 8 zákona č. 283/2021 Sb., dotčené orgány uplatní stanoviska k částem, které byly od společného jednání změněny. Vzhledem k novému stavebnímu zákonu byl ÚP převeden do jednotného standardu.

Na základě výsledků po společném jednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval pokyny k úpravě návrhu pro společné jednání. Pořizovatel dne 03.01.2025 zveřejnil veřejnou vyhlášku o konání veřejného projednání a rozeslal návrh ÚP Štíhlíce pro veřejné projednání jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, oprávněným investorům. Veřejné projednání o návrhu ÚP Štíhlíce se konalo dne 29.01. 2025 v 16:00 na Městském úřadě v Říčanech. Veřejné projednání dle § 93 a 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon se uskutečnilo za přítomnosti zpracovatele územně plánovací dokumentace, který provedl odborný výklad.

K veřejnému projednání uplatnilo stanovisko Ministerstvo průmyslu a obchodu, Obvodní báňský úřad, Ministerstva obrany, Ministerstva životního prostředí, Připomínky uplatnil od GasNet, s.r.o., Patricka Reichelta, Jiří Světlý, Jaroslava Šaldy. Po lhůtě pro uplatňování připomínek dále pořizovatel obdržel připomínku odpaní Martiny Hříbkové a druhou od pana Martina Hříbka a paní Martiny Hříbkové. Obec Štíhlíce zaslala pořizovateli pokyny pro úpravu návrhu ÚP.

Na základě žádosti obce zaslal pořizovatel doklad o zajištění pořízení územního plánu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání. Pořizovatel následně zaslal dotčeným orgánům žádost o stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínek. Krajskému úřadu Středočeského kraje odboru územního plánování byla zaslána žádost o stanovisko nadřízené orgánu k návrhu vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání. Stanovisko k návrhu zaslal MěÚ Říčany odbor životního prostředí.

Na základě návrhu vyhodnocení připomínek, pokynů od obce a stanovisek dotčených orgánů pořizovatel s určeným zastupitelem zpracoval pokyny pro úpravu návrhu. Vzhledem k tomu, že se jednalo o podstatnou úpravu, vypsál pořizovatel opakované veřejné projednání. K podstatné úpravě si pořizovatel dne 10.06.2025 vyžádal stanovisko příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody podle §45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Pořizovatel dne 04.07.2025 zveřejnil veřejnou vyhlášku o konání veřejného projednání a rozeslal návrh ÚP Štíhlíce pro veřejné projednání jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, oprávněným investorům. Opakované veřejné projednání o návrhu ÚP Štíhlíce se konalo dne 23.07. 2025 v 16:00 na Městském úřadě v Říčanech. Veřejné projednání se uskutečnilo za přítomnosti zpracovatele územně plánovací dokumentace, který provedl odborný výklad.

K opakovanému veřejnému projednání uplatnil stanovisko Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva obrany, Hasičského záchranného sboru, Ministerstva životního prostředí, Krajské hygienické stanice, Ministerstva vnitra, MěÚ Říčany odbor životního prostředí a Koordinované stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje. Dále pořizovatel obdržel připomínku od Jiřího Světlého.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh vyhodnocení připomínek po veřejném a opakovaném veřejném projednání. Žádost o stanoviska k tomu to návrhu pořizovatel rozeslal dne 08.08.2025 dotčeným orgánům. K vypořádání připomínek zaslala stanovisko Krajská hygienická stanice. Dále pořizovatel odeslal žádost o stanovisko nadřízeného orgánu k návrhu vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných k opakovanému veřejnému projednání. Krajský úřad Středočeského kraje odbor územního plánování, jakožto nadřízený orgán, zaslal dne 26.8.2025 stanovisko, ve kterém uvedl, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Pořizovatel následně prozkoumal soulad návrhu ÚP Štíhlíce s Politikou územního rozvoje české republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, Změny č. 9 a 8 s územním rozvojovým plánem a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

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

Územní plán Štíhlíce byl zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení § 38 a § 39 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a pro rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – tři pilíře udržitelného rozvoje: ekologický, ekonomický a sociální.

Územní plán Štíhlíce naplňuje požadavek na soulad s cíli územního plánování vytvořením komplexního názoru na urbanistické řešení správního území obce, vymezením a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, upřesněním podmínek pro využití jednotlivých rozvojových lokalit, definováním podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu a stanovením podmínek pro ochranu nezastavitelného území a cenného krajinného rázu řešeného území.

Územní plán Štíhlíce vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

Územní plán Štíhlíce naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, že v procesu zpracování prověřil a posoudil potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, že stanovil podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a definoval tak urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, že urbanistickou koncepcí stanovil podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, že stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro vysoký standard prostředí, a že vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

C VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Územní plán Štíhlíce je zpracován v souladu se zákonem č. 283 / 2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Územní plán Štíhlíce je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Celé správní území obce Štíhlíce je nutné považovat za území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22, odstavce 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Veškerá stavební činnost v prostorech vymezených jako území archeologického zájmu je podmíněna jeho dodržováním.

Územní plán Štíhlíce respektuje podle místních možností následující požadavky civilní ochrany na územní plán:

A. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní: Ve správním území obce Štíhlíce nejsou na vodních tocích stanovena záplavová území Q_5 , Q_{20} , Q_{100} a aktivní zóna záplavového území; všechna potenciální záplavová území vodních toků se nacházejí ve volné krajině, mimo zastavěné a zastavitelné plochy.

B. Zóny havarijního plánování: V případě obce Štíhlíce se zóny havarijního plánování neřeší.

C. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události: Obec Štíhlíce lesy nemá zpracován „Seznam protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí za branné povinnosti státu“. V současné době lze úkryt trvale bydlícího obyvatelstva zabezpečit domovními sklepy. V rámci územního plánu není nutno dle aktuálních požadavků vyčleňovat plochy pro budování nových úkrytů civilní ochrany.

D. Plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování: Obec Štíhlíce nemá vhodné objekty pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování – bude nutné řešit ve spolupráci se sousedními obcemi.

E. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci: Místem pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci je budova obecního úřadu.

F. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy: Na území obce Štíhlíce se nenacházejí objekty s oprávněním skladovat nebezpečné látky.

G. Plochy záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků vzniklých při mimořádné události: Bude nutné řešit případně ve spolupráci se sousedními obcemi.

H. Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události: Bude nutné řešit případně ve spolupráci se sousedními obcemi.

I. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií: Při rozsáhlejší znehodnocení vodních zdrojů vodovodu by bylo možné zajistit náhradní zásobování cisternami a balenou vodou. Zásobování požární vodou bude zajištěno z vodních ploch ve správním území obce. Pro zásobování elektrickou energií není v obci náhradní zdroj. Nouzové zásobování elektrickou energií by muselo být řešeno případně ve spolupráci s okolními obcemi.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.

Soulad s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů zpracuje pořizovatel.

D VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Dle Politiky územního rozvoje 2008 (PÚR; schválené usnesením vlády České republiky č. 929, ze dne 20. 7. 2009; ve znění po 1. aktualizaci, schválené usnesením vlády České republiky č. 276, ze dne 15. 4. 2015, po 2. a 3. aktualizaci, schválené usneseními vlády České republiky č. 629/2019 a 630/2019, ze dne 2. 9. 2019, po 4. aktualizaci schválené usneseními vlády České Republiky č. 618/2021 ze dne 31. 8. 2021, po 5. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 833/2020 ze dne 17. 8. 2020, po 6. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 542/2023 ze dne 19. 7. 2023, po 7. aktualizaci, schválené usnesením vlády ČR č. 89/2024 ze dne 7. února 2024, po 9. změně schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025

č. 64 a po 8. změně schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633) leží řešené území územního plánu Štíhlíce v rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha; tato oblast představuje nejsilnější koncentraci obyvatelstva v republice, stejně jako významné soustředění ekonomických aktivit, v závislosti na dynamice rozvoje hlavního města Prahy. Územní plán Štíhlíce na to reaguje zejména vymezením zastavitelných ploch / rozvojových lokalit, jež představují odpovídající nabídku pro bydlení, případně individuální rekreaci. Správní území obce Štíhlíce leží ve specifické oblasti SOB9, ve které je nutné zohlednit aktuální problém ohrožení území suchem – územní plán na tuto skutečnost reaguje, byla doplněna kapitola E o část VODNÍ REŽIM, podrobněji v kapitole I – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Politika územního rozvoje ČR nevymezuje ve správním území obce žádný koridor pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Územní plán Štíhlíce respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou obsaženy v kapitole 2.2; jedná se zejména o:

14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví...“

Územní plán navrhuje takový rozvoj a zásady pro budoucí uspořádání krajiny, které jsou v souladu s ochranou, respektováním a dalším rozvojem přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území – jedná se zejména o ochranu charakteristického utváření struktury obce a ochranu stávajících kvalit volné krajiny, v níž se správní území obce Štíhlíce rozkládá.

15) „Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci...“

Územní plán navrhuje přiměřený rozvoj sídla, jež je jedním z předpokladů udržení sociální stability a soudržnosti v řešeném území.

16) „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.“

Územní plán při stanovení základních principů možného dalšího rozvoje řešeného území obsahuje zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability. Územní plán důsledně chrání kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území.

22) „Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.“

Územní plán předpokládá v území přiměřený rozvoj turistických aktivit; obec se nachází v atraktivním území, nabízejícím možnosti celoročních turistických aktivit.

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.“

Územní plán předpokládá umísťování dosud nerealizovaných inženýrských sítí – pokud to konkrétní podmínky umožní – v souběhu nebo mimo silniční a pomocné silniční pozemky; rozvoj dopravní a technické infrastruktury je územním plánem koordinován a zároveň jsou vytvořeny předpoklady přiměřené obsluhy celého řešeného území. Územní plán potvrzuje síť účelových komunikací; územním plánem jsou stanoveny podmínky pro prostupnost území.

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 podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. 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, pěší).“

Územní plán respektuje stávající systém pěší a cyklistické dopravy ve správním území obce a vytváří předpoklady pro jeho další rozvoj.

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. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.“

Územní plán navrhuje v souvislosti s předpokládaným rozvojem správního území obce odpovídající řešení technické infrastruktury.

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského (ZÚR; vydaných dne 7. 2. 2012), v platném znění po vydání 1., 2., 3., 6, 7, 10., 11., 8., 9., 12. 14., 15. a 16. aktualizace od 26. 6. 2025 leží správní území obce Štíhlíce v rozvojové oblasti OB1 Praha.

ZÚR nestanovují ve správním území obce žádné nadregionální prvky územního systému ekologické stability. Do území zasahuje regionální biokoridor RK 1282 (Dolánka - Voděradské bučiny), který je územním plánem respektován.

Ve správním území obce se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby z oblasti stavby dopravy, vodovodů, elektroenergetiky, plynárenství, VPS dálkovodů, ani v oblasti protipovodňové ochrany, jež by byly vymezeny v ZÚR.

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 Štíhlíce nezasahuje.

Územní plán Štíhlíce sleduje a naplňuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územní plán vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj správního území obce Štíhlíce, založený na třech pilířích udržitelného rozvoje, pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností, včetně zvyšování kvality života obyvatel ve správním území obce Štíhlíce. Územní plán respektuje přírodní a kulturní hodnoty území a navrhuje přiměřený rozvoj všech sídel, ležících ve správním území obce, který tyto hodnoty neohroží.

ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Návrh územního plánu není v rozporu s územním rozvojovým plánem.

E VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

Návrh Územního plánu Štíhlíce byl zpracován na základě Zadání územního plánu Štíhlíce (2020), upraveného dle vydaných stanovisek, požadavků a podnětů v rámci projednání návrhu Zadání a schváleného zastupitelstvem obce.

Návrh územního plánu naplňuje jednotlivé požadavky Zadání – viz také kapitola I.

F ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody, vydal stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) v působnosti Krajského úřadu.

Krajský úřad Středočeského kraje, orgán posuzování vlivů na životní prostředí, jako příslušný úřad, ve stanovisku na základě ust. § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí sděluje, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Územního plánu Štíhlíce na životní prostředí (tzv. SEA).

G SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny vydal stanovisko, ve kterém sděluje, že lze vyloučit významný vliv předběžné koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

H STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), vydal stanovisko, ve kterém nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Územního plánu Štíhlíce na životní prostředí (tzv. SEA). Nepožaduje se posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Řešeným územím územního plánu Štíhlce je správní území obce, jež sestává z katastrálního území katastrálního území Štíhlce.

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Správní území obce Štíhlce se nachází na rozhraní spádových území města Říčany a města Kostelec nad Černými lesy, částečně i města Český Brod. Vzhledem ke kvalitní krajině i relativní blízkosti hlavního města Prahy je potenciál řešeného území poměrně značný – jak z hlediska trvalého bydlení, tak z hlediska sportovně – rekreačních aktivit.

Správní území obce Štíhlce leží v území pražského metropolitního regionu, kde hlavní město Praha představuje zásadní centrum pro poměrně širokou spádovou oblast. Pro obec Štíhlce jsou ještě významná bližší spádová centra: město Říčany a město Kostelec nad Černými lesy. Jistý význam pro obec Štíhlce mají i vzdálenější spádová centra: Český Brod, resp. Mnichovice. Správní území obce se nachází zároveň v poměrně atraktivní krajině a je rovněž využíváno pro individuální rekreaci. Správní území obce Štíhlce leží v blízkosti významného dopravního tahu – silnice I/2; železniční dopravní spojení s hlavním městem Prahou je v městě Říčany.

Veškeré záměry, obsažené v územním plánu, jsou z hlediska širších vztahů – vztahů k sousedním správním územím – bezkonfliktní: územní plán neobsahuje žádné nové záměry, jež by se týkaly bezprostředně i správních území sousedních obcí. 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 Štíhlce nezasahuje.

Zastavěné území obce se historicky vyvíjelo nejprve okolo návesního prostoru v jihovýchodní části dnešního sídla. Postupný rozvoj zástavby sídla pak pokračoval podél hlavní urbanizační osy: komunikace – dnešní silnice III/11311 a dále pak severním směrem podél komunikace – dnešní silnice II/113. Následně došlo i k rozvoji zástavby na jihu sídla v prostoru mezi silnicí III/11312 a silnicí III/11311.

Rozloha správního území obce Štíhlce činí 519 ha a aktuálně (2020) v obci žije 203 obyvatel.

V řešeném území – ve správním území obce Štíhlce se nachází následující nemovitá kulturní památka, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (zdroj: www.pamatkovykatolog.cz):

Objekt: tvrzíště Lažany, archeologické stopy

Katalogové číslo: 1000130303

Rejstříkové číslo: ÚSKP 19533/2-906

Památková ochrana: kulturní památka, stav ochrany: památkově chráněno

Charakteristika: Terénní pozůstatky zaniklé vsi ze 13. až 14. století. Lokalita se nachází na okraji lesa západně od silnice spojující černokosteckou silnici se Štíhlicemi. V areálu památky se nejlépe dochovalo tvrzíště s centrálním pahorkem a pozůstatky přilehlého hospodářského dvora.

Ochranným pásmem nemovité kulturní památky jsou dotčeny následující pozemky: p. č. 227/4, 990, 991, 995, 996, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1406, 1413, 1425 a 1381, vše k. ú. Štíhlce.

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

vymezuje nové zastavitelné plochy zejména pro výstavbu rodinných domů, protože územní rezervy pro jejich další výstavbu zastavěného území jsou již v zásadě vyčerpány.

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

Územní plán při vymezování zastavitelných ploch / rozvojových lokalit vychází – v souladu se Zadáním – ze zastavitelných ploch ve stávajícím územním plánu. Zároveň územní plán respektuje polohu obce Štíhlíce v rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, vymezené Politikou územního rozvoje a potvrzenou Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje: územní plán vytváří podmínky pro uspokojení potřeb dalšího rozvoje bydlení ve správním území obce.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu Z.3 v ploše SV, která dokončuje již započaté rozvojové aktivity pro výstavbu rodinných domů v západní části. Dále územní plán vymezuje zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu Z.13 v ploše SV, logicky vyplňující proluku v zastavěném území v jižní části obce.

Další zastavitelné plochy / rozvojové lokality jsou územním plánem vymezeny v souladu se stávajícím územním plánem obce (lokality Z.17 v ploše SV, Z.18 v ploše SV a Z.21 v ploše SV); návrh územního plánu tyto lokality potvrzuje. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území v zastavitelné ploše / lokalitě Z.17 v ploše SV je zpracování územní studie. Tato územní studie vymeze – 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 stanoví případné nové dělení pozemků v lokalitě. Cílem územní studie bude především koordinace rozvoje této zastavitelné plochy / lokality. Územní studie bude pořízena nejpozději do 30. 12. 2030.

Všechny tyto zastavitelné plochy / rozvojové lokality jsou určeny pro výstavbu rodinných domů, přednostně izolovaných; jiné stavby pro bydlení jsou územním plánem předpokládány zcela výjimečně a pouze za podmínky, že budou respektovat stávající venkovský charakter zástavby, zejména její kompozici a měřítko.

Územní plán dále vymezuje zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu Z.22 v ploše HX pro výrobu, obchod služby – děje se tak v přímé vazbě na stávající výrobní areál.

Územní plán považuje stávající zástavbu rekreačních chat za stabilizovanou, vymezuje pouze jednu novou zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro výstavbu rekreačních chat (lokality Z.19 v ploše RI).

Územní plán vymezuje při jižním okraji správního území obce Štíhlíce zastavitelnou plochu / rozvojovou lokalitu pro rozvoj výroby a služeb (lokality Z.15 v ploše HX) – ve vazbě na zastavěné území ve správním území obce Vyžlovka.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat 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 zpevněním); doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Veškeré tyto stavby není možno umísťovat v plochách přírodních; v plochách zemědělských, v plochách vodních a vodohospodářských a v plochách lesních lze umísťovat 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 jiná opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umísťována v jiných funkčně odpovídajících plochách. V nezastavěném území nelze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutno respektovat drobnou architekturu a památky místního významu a architektonické objekty, které jsou součástí historie obce. Při prostorovém uspořádání nové zástavby je nutno vycházet z historické urbanistické struktury sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přilehlého území a charakteristický ráz krajiny.

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

V řešeném území – ve správním území obce Štíhlíce 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 výroby a skladování.

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

Územní plán respektuje aktuálně probíhající komplexní pozemkové úpravy.

BILANCE

V následující tabulce je uvedena bilance jednotlivých ploch změn (rozvojových lokalit / ploch zastavitelných) pro bydlení (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské), resp. pro výrobu, obchod a služby (plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní – výroby a služeb) dle návrhu územního plánu Štíhlíce; kapacity jsou uvedeny v počtu rodinných domů, resp. rozměru hrubých užitných ploch. Jedná se o bilanci maximálně dosažitelných kapacit, která vychází z hypotetického předpokladu maximálního využití regulativů pro jednotlivé lokality. Celková kapacita maximálního využití rozvojových lokalit pro bydlení je cca 59 rodinných domů (RD); celková kapacita (nárůst) maximálního využití rozvojových lokalit pro výrobu a služby (plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní – výroby a služeb) 3.200 m² hrubých užitných ploch (HUP).

lokality / plocha	rozloha	kapacita (RD + HUP) – max.	(poznámky)
Z.3 / SV	7.946	8	
Z.13 / SV	8.375	9	
Z.15 / HX	4.082	2.000 m ²	
Z.17 / SV	22.565	23	územní studie US.1
Z.18 / SV	4.326	4	
Z.19 / RI	3.636	4	
Z.21 / SV	11.292	11	
Z.22 / HX	2.403	1.200 m ²	
celkem		59 RD / 3.200 m²	

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

KRAJINA

Řešené území je součástí Českomoravské soustavy, podsoustavy Středočeská pahorkatina, geomorfologického celku Benešovská pahorkatina, podcelku Dobříšská pahorkatina a okrsku Jevanská pahorkatina.

Jevanská pahorkatina je severní částí Dobříšské pahorkatiny, jedná se o členitou pahorkatinu v povodí Labe (v řešeném území). Je složena převážně z granitoidů středočeského plutonu říčanského

typu. Jedná se o rozčleněný, erozně denudační reliéf se tvary zvětrávání a odnosu, pseudokary, se zbytky neogenních zarovnaných povrchů.

Zdejší krajina se vyznačuje nadprůměrným zastoupením lesa (42,8 %).

Řešené území je dle ZÚR součástí oblasti N 10 – krajiny relativně vyvážené. Oblasti krajin relativně vyvážených, nemají společný specifický fenomén. Obvykle jsou charakteristické relativně pestrou skladbou zastoupených druhů pozemků. Přitom výrazněji nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy. Dále jsou do této oblasti zahrnuty ty části území, které se sice svým charakterem blíží krajině polní, ale půdní poměry v nich, v regionálně významném rozsahu, nedosahují nadprůměrné kvality.

Požadavky na využití – cílové charakteristiky krajiny (dle ZÚR)

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch a stabilizaci jejího polyfunkčního charakteru kulturní krajiny.

Podmínky pro následné rozhodování (dle ZÚR)

Změny využití území musí podporovat tvorbu relativně vyváženého charakteru kulturní krajiny, respektive tento charakter nesmí změny narušit nebo zabránit dosažení vyváženého stavu

Územní plán se záměrem zachování a zvýšení ekologické stability krajiny a estetických i přírodních hodnot krajiny vymezuje v území prvky ÚSES. Realizace těchto ploch trvalé vegetace bude mít za výsledek významné posílení přírodních hodnot zdejší krajiny.

Pro výsadby krajině zeleně je nutné použít výhradně původní přirozené druhy dřevin, odpovídající potenciální přirozené vegetaci. V daném území se jedná o jednotky potenciální přirozené vegetace (dle Neuhauslové a kol.: Mapa potenciální přirozené vegetace České republiky, Praha 1998): 36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*) a 7 – Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*).

Jedná se především o následující druhy:

dub zimní řídčeji letní, (*Quercus petraea*, *Q. robur*), břiza (*Betula pendula*), habr (*Carpinus betulus*), buk (*Fagus sylvatica*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), jeřáb (*Sorbus aucuparia*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) a javor klen, popř. mléč (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) třešeň – *Cerasus avium*). Ve východní části území především jedle (*Abies alba*), borovice (*Pinus sylvestris*), smrk (*Picea abies*) i buk (*Fagus sylvatica*).

Územní plán ctí hodnoty krajiny v řešeném území, především lesní i krajinnou zeleň. Územní plán zachovává hodnotnou strukturu drobných lesních porostů, remízů, rozptýlené zeleně a doprovodné zeleně podél vodních toků a komunikací v území.

Pro zachování a posílení krajinářské hodnoty zájmového území je nutná ochrana veškeré stávající krajině zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajiných prvků a jejich doplňování.

ZELEŇ V SÍDLE

V rámci územního plánu nejsou vymezeny nové plochy pro sídelní zeleň, plochy zeleně jsou dány procentem zastoupení zeleně pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veškerá stávající sídelní zeleň je územním plánem zachovávána a ctěna.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Dle Studie vyhodnocení krajiněho rázu na území středočeského kraje (I. Vorel 2008) kterou pořídil Středočeský kraj, se řešené území nachází při jižní hranici oblasti krajiněho rázu ObKR 17 Černokostelecko.

ObKR 17 Černokostelecko. Černokostelecko představuje poměrně zalesněnou krajinu mezi historickými městy Kostelec nad Černými lesy (1344) Český Brod (1259) a Říčany (1289). Krajinu tvoří paralelní zalesněná údolí vodních toků, oddělená pásy zemědělské krajiny nad údolími se středně velkými historickými zemědělskými vesnicemi středověkého původu, půdorysně kompaktními, s částečně dochovanou urbanistickou strukturou. Oblast tvoří velice pestrá členitá pahorkatina na západě tvořená granodiority (Jevanská pahorkatina) s typickými žulovými vrchy se skalními tvary zvětrávání a odnosu, na východě pak tvořená sedimenty (permokarbonské pískovce, jílovce, brekcie, arkozy, slepence) (Černokostelecká pahorkatina) s typicky plochými hřbety. Vodní prvky jsou tvořeny prameny, malými i středně velkými potoky, malými i středně velkými rybníky a jezírky v lomech. Na krajinném rázu se podílejí podprůměrně. Neobyčejně bohatá skladba krajinných celků vytváří v interiéru oblasti proměnlivé partie a různorodé krajinné scenérie. Na západě je ObKR ohraničena pásem lesních celků Hradešínského lesa a Dubiny a nejzápadnější výspy Babického lesa. Ve vizuálních vztazích dominuje kontrast otevřených zemědělských ploch a lesních masivů se zahluobenými lesnatými údolími vodotečí a se zemědělskými vesnicemi kompaktních půdorysů.

V oblasti krajinného rázu je třeba dbát na minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny a které jsou dle cennosti v rámci státu či regionu jedinečné nebo význačné. Jedná se o následující zásady ochrany krajinného rázu, z nichž některé jsou obecně použitelné pro ochranu přírody a krajiny a některé pro územně plánovací činnost:

- Ochrana cenných lesních porostů
- Zachování hodnot lesních interiérů v lesních hospodářských plánech, v technologii údržby a managementu krajiny
- Výrazné omezení rozvoje zástavby, orientace rozvoje na přestavbu zastavěných ploch a transformaci rekreační funkce některých lokalit na trvalé bydlení
- Zachování oddělených lokalit zástavby a jejich provázání krajinnou zelení
- Zachování drobnějšího měřítka a dimenzí zástavby, vyloučení soustředěných forem zástavby
- Omezení dimenzí rozvojových ploch u zemědělských vesnic v severní části ObKR
- Ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby
- Zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb a úpravou nebo novým využitím nevhodně využitých ploch

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy

lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§ 2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Zpracování návrhu ÚSES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Metodika vymezení územního systému ekologické stability", L. Bínová a spolupracovníci, MŽP Praha, 2017.

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP a ZÚR Středočeského kraje.

V rámci návrhu územního plánu Štíhlce byly vymezeny skladebné části lokálního ÚSES tak aby tyto plnily svou funkci a splňovaly maximální a minimální parametry požadované metodikou. Z důvodů jednoznačnosti číslování s ohledem na území obce, v níž jsou prvky vymežovány, kód každého biocentra vymezeného na řešeném území obsahuje označení obce (ST) a pořadové číslo v řešeném území. Kód biokoridorů označuje, která biocentra jsou biokoridorem propojena. Některé biokoridory propojují biocentra na území sousedních obcí tato biocentra jsou značena zkratkou obce (MU – Mukařov) a číslem biocentra dle ÚP Mukařov.

Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Uměle není možné přirozený biotop vytvořit. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

1-4 roky	- společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna
8-15 let	- vegetace eutrofních stojatých vod
10-15 let	- vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů
desetiletí	- xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva, a to často jen s neúplnou druhovou garniturou

staletí - vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin

tisíciletí - vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k založení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení nutných prvků a procesů zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.

V 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 7 – Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*).

7 – Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*) – stinné dubohabřiny s dominantním dubem zimním (*Quercus petraea*) a habrem (*Carpinus betulus*), s častou příměsí lípy (*Tilia cordata*, na vlhčích stanovištích *T. platyphyllos*), dubu letního (*Quercus robur*) a stanovištně náročnějších listnáčů (jasan – *Fraxinus excelsior*, klen – *Acer pseudoplatanus*, mlč – *A. platanooides*, třešeň – *Cerasus avium*). Ve vyšších nebo inverzních polohách se též objevuje buk (*Fagus sylvatica*) a jedle (*Abies alba*).

Dobře vyvinuté keřové patro tvořené mezofilními druhy opadavých listnatých lesů nalezneme pouze v prosvětlených porostech. Charakter bylinného patra určují mezofilní druhy, především byliny (*Hepatica nobilis*, *Galium sylvaticum*, *Campanula persicifolia*, *Lathyrus vernus*, *L. niger*, *Lamium galeobdolon* agg., *Melampyrum nemorosum*, *Mercurialis perennis*, *Asarum europaeum*, *Pyrethrum corymbosum*, *Viola reichenbachiana* aj.), méně často trávy (*Festuca heterophylla*, *Poa nemoralis*).

36 – Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*) – acidofilní bikové a jedlové doubravy blízkého druhového složení a obdobných stanovištních poměrů. Biková doubrava s dominantním dubem zimním (*Quercus petraea*) se vyznačuje slabší příměsí až absencí méně či více náročných listnáčů – břízy (*Betula pendula*), habru (*Carpinus betulus*), buku (*Fagus sylvatica*), jeřábu (*Sorbus aucuparia*), lípy srdčité (*Tilia cordata*), na sušších stanovištích i s přirozenou příměsí borovice (*Pinus sylvestris*). Dub letní (*Quercus robur*) se objevuje jen na relativně vlhčích místech. Zmlazené dřeviny stromového patra jsou nejdůležitější složkou slabě vyvinutého patra keřového, kde se též častěji objevuje *Frangula alnus* a *Juniperus communis*. Fyziognomii bylinného patra určují (sub)acidofilní a mezofilní lesní druhy (*Poa nemoralis*, *Luzula luzuloides*, *Vaccinium myrtillus*, *Convalaria majalis*, *Festuca ovina*, *Deschampsia flexuosa*, *Calamagrostis arundinacea*, *Melampyrum pratense* aj.). Mechové patro bývá druhově pestré. Často se v něm objevují *Polytrichum formosum*, *Pleurozium schrebei*, *Dicranum scoparium*, *Leucobryum glaucum*, *Phlia nutans* aj. podobná druhová garnitura je typická i pro jedlové doubravy, indikované kromě výskytu dubů i přítomností jedle (*Abies alba*) ev. stromové, příp. i keřovém patru.

TABULKOVÁ ČÁST

V tabulkové části jsou popsány prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) v řešeném území.

Číslo název	Kód biochory	Kód STG	Potenciální ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Návrh opatření	Výměra [ha]	Legislativní stav
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Biocentra								
Lokální								
LBC ST01	3BR	3AB3, 3AB, B4	LO, MT, DH	T1, L2, L3	LE, TBLD	2	3,71	ÚP
LBC 1282-ST02	4BR	2B3	DH	L3	LE	2	3,69	ÚP
LBC 1282-ST03	4BR	3B3	BU	L5	LE	2	6,34	ÚP
LBC 1282-ST04	3BR, 4BR	3AB3, 3AB4	BU	L2, L5, L7, X9	LE	2	6,19	ÚP
Biokoridory								
Regionální								
RBK RK 1282*	3BR, 4BR	3AB3, 3B3, 3B4, 3BC4, 3BC5	LO, DH, AD, BU	L2, L3, L4, L5, L7, X9	LE	2	42,32**	ZÚR
Lokální								
LBK MU6-ST01*	3BR, 4BR	2AB3, 2BC3, 3AB3, 3AB, B4, 3B3-4, 3BC4	MT, DH, LO	K2, L2, L4, X2, X6, X12	LE, TBLD	2-3	7,18**	ÚP
LBK ST01-RK1282*	3BR	3AB, B4	LO	L2	LE	2	0,8**	ÚP

Vysvětlivky

Sloupec 1

*část prvku zasahuje mimo řešené území

Sloupec 3 (Kód STG)

STG jsou v území stanoveny dle BPEJ a na lesních půdách dle SLT. Na antropogenních půdách a plochách devastovaných bez BPEJ a SLT nejsou STG stanoveny.

sloupec 4 (potenciální ekosystémy)

MT – hygofilní a mezofilní trávníky (louky, pastviny a slaniska)

LO – mokřadní a pobřežní křoviny a lesy

DH – habrové a lipové doubravy (dubohabřiny)

- AD – acidofilní březové, borové a jedlové doubravy
- BU – bučiny a jedliny
- Sloupec 5 (současný stav)
 - T1 – louky a pastviny
 - K2 – vrbové křoviny podél vodních toků
 - L2 – lužní lesy
 - L3 – dubohabřiny
 - L4 – suťové lesy
 - L5 – bučiny
 - L7 – acidofilní doubravy
 - X2 – intenzivně obhospodařovaná pole
 - X5 – intenzivně obhospodařované louky
 - X6 – antropogenní plochy se sporadickou vegetací mimo sídla
 - X9 – lesní kultury s nepůvodními dřevinami
 - X12 – Nálety pionýrských dřevin
- Sloupec 6 (cílový stav)
 - LE – lesní ekosystémy
 - TBLD – travinobylinná lada s dřevinami
- Sloupec 7 (návrh opatření)
 - 1 – bez opatření
 - 2 – s dílčími opatřeními
 - 3 – založit
- Sloupec 8 (výměra [ha])
 - ** výměra prvku v řešeném území
- Sloupec 9 (legislativní stav)
 - ÚP – zprac. v ÚP Stíhlice
 - ZÚR – zprac. dle ZÚR Středočeského kraje

VODNÍ REŽIM

Z důvodu zařazení dokumentem PÚR ČR území obce do specifické oblasti SO9, ve které je nutné zohlednit aktuální problém ohrožení území suchem, byla do kapitoly E nově doplněna část VODNÍ REŽIM. V této kapitole se pro snížení ohrožení území suchem pro celé správní území obce připouští vytvářet územní podmínky:

- pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích,
- pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody.

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

DOPRAVA, KOMUNIKAČNÍ SYSTÉM ÚZEMÍ A DOPRAVNÍ VYBAVENOST

ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Obec Štíhlice z hlediska širších komunikačních souvislostí je situována v poměrně příznivé poloze, asi 2,5 km severně od páteřní trasy silnice I/2, která je vedena od Prahy východním směrem přes Říčany do Kutné Hory. Na tuto páteřní trasu jsou pak připojeny další silnice II. a III. třídy, které zajišťují komunikační dostupnost přiléhajících obcí a širšího území.

Nejbližší připojení k železniční dopravě je ve stanici Říčany na železniční trati č. 221 Praha – Benešov u Prahy ve vzdálenosti asi 9 km, případně ve stanici Český Brod na koridorové trati č. 010 Praha – Kolín – Česká Třebová ve vzdálenosti asi 11 km. Dostupnost správního území obce prostředky hromadné dopravy osob je zajištěna linkami veřejné pravidelné autobusové dopravy. Ostatní dopravní obory nejsou ve správním území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich uplatnění v systému dopravní obsluhy území.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Silniční doprava je nosným dopravním oborem, který zajišťuje rozhodující objemy přepravních vztahů správního území obce.

Jak bylo výše uvedeno, komunikační osou širšího významu je trasa silnice I/2, která probíhá přes Vyžlovku a dále těsně při jižní hranici správního území Štíhlice. Vlastní správní území obce Štíhlice je zasaženo ochranným pásmem šířky 50 m v poloze severně od osy silnice I/2.

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.

Komunikační páteří správního území obce je trasa **silnice II/113**, která v širších územních souvislostech představuje důležité komunikační propojení vedené od páteřní trasy silnice I/2 z křižovatky v Mukařově směrem na severovýchod. Trasa vstupuje do správního území obce ve vcelku dobrých parametrech, průjezdní úsek prochází zastavěným územím Štíhlice, většinou bez chodníků. Správní území Štíhlice silnice II/113 opouští za mostem přes Lázný potok a dále přes Doubravčice pokračuje přes křížení se silnicí I/12 (Praha – Kolín) do centra Českého Brodu, kde je ukončena. Jistým problémem na průjezdním úseku silnice II/113 jsou četná připojení jak navazujících místních komunikací, tak četné sjezdy na připojení přilehlých nemovitostí, které jsou většinou omezeny obtížnými rozhledovými poměry.

Trasu silnice II/113 ve správním území obce je třeba považovat územně za stabilizovanou s předpokladem postupné úpravy do parametrů návrhové kategorie S9,5/70.

Od křižovatky na silnici II/113 ve směru na jihovýchod přes centrum obce je vedena **silnice III/11311** až k připojení na silnici I/2 před východním okrajem správního území. Trasa zajišťuje vztahy ve směru na Kostelec nad Černými lesy a dále na východ.

Od křižovatky na silnici II/113 při jižním okraji zastavěného území Štíhlice ve směru na jih je vedena **silnice III/11312** až k připojení na silnici I/2 ve Vyžlovce před východním okrajem správního území. Trasa zajišťuje vztahy ve směru na Jevany.

Nutno konstatovat, že všechny tyto silnice III. třídy, i přes jisté problémové úseky a místa, je třeba považovat územně za dlouhodobě stabilizované. Jisté místní úpravy v rámci běžné silniční údržby lze předpokládat především v trase a v prostoru křižovatek při uvolnění rozhledových polí. Případné úpravy

trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit. V rámci běžné silniční údržby budou výše uvedené trasy silnic III. třídy, v souladu s příslušným ustanovením ČSN 73 6101 a ČSN 73 6110, postupně upravovány pro vedení silniční kategorie S 7,5.

PŘEHLED O INTENZITÁCH SILNIČNÍHO PROVOZU

Přehled o intenzitách silničního provozu nám dávají výsledky periodicky prováděných sčítání silniční dopravy ŘSD ČR v pravidelných pětiletých intervalech. V následující tabulce jsou uvedeny údaje o zatížení na příslušném sčítacím stanovišti zjištěné v rámci posledního sčítání provedeného v roce 2016. Hodnota zatížení je uvedena tabulce v počtu skutečných vozidel za průměrný den roku 2016 v členění dle druhu vozidel – těžkých, osobních, motocyklů a celková součtová hodnota. Dále je rovněž uvedena hodnota podílu těžkých vozidel v procentech z celkové hodnoty, která dává představu o charakteru dopravy v daném úseku.

Silnice	Stanoviště	Místo, úsek	Intenzity automobilové dopravy				%T
			T	O	M	S	
I/2	1-1010	Vyžlovka	1956	6533	64	8553	22,9
II/113	1-2359	Mukařov – Štíhlce	503	2264	20	2787	18,0
II/113	1-4070	Doubravčice - Tismice	336	1148	13	1497	22,4

Z těchto údajů jsou patrné relativně nižší hodnoty celkového zatížení na obou sčítacích stanovištích na silnici II/113, ovšem při poměrně vysokém podílu těžkých vozidel nákladní dopravy v dopravním proudu, což je nepříznivé z hlediska negativních dopadů na životní prostředí na přilehlém území.

SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Výše popsany systém silničních tras představuje páteřní komunikační skelet celého správního území obce, na který jsou připojeny další místní a účelové komunikace zajišťující propojení jednotlivých místních částí správního území, dále až dopravní obsluhu každého jednotlivého objektu a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků.

Celkově je možno konstatovat, že síť místních a účelových komunikací je možno považovat za stabilizovanou. Dopravně problémová místa sítě většinou vyplývají buď z obtížné konfigurace terénu, v zastavěném území pak z blízkosti přiléhající zástavby či pozemkových hranic. Oba tyto faktory z hlediska reálných možností řešení těchto problémových míst představují vážné komplikace především s ohledem na citlivé majetkoprávní poměry v území a dále na finanční náročnost.

Územní plán zakládá nové rozvojové počiny ve správním území obce, komunikační dostupnost rozvojových lokalit pak bude zajištěna buď prostřednictvím připojení sjezdů na stávající komunikační síť obce anebo návrhem nových místních komunikací.

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, typu MO10/7/30(20) 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 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Rozvojové lokality ve správním území obce budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 736110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy.

Návrh územního plánu předpokládá částečnou postupnou obnovu dříve zrušených účelových komunikací a polních cest s cílem zlepšit prostupnost krajiny a podpořit pěší a cykloturistiku.

TRASY PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ DOPRAVY

Správním územím obce Štíhlíce je vedena, nejprve po trase silnice II/113 od Mukařova do Štíhlíce a dále po silnici III/11312 se vrací zpět do Vyžlovky, turisticky značená páteřní **cyklotrasa č. 1**, která pokračuje dále na Jevany. Od této trasy se ve Štíhlíci odpojuje cyklotrasa č. 0089 a pokračuje po silnici II/113 na sever do Doubavčice a dále pak na východ.

Lesním masivem v západním segmentu správního území obce je vedena ve směru sever-jih pěší turisticky značená **červená** trasa, která v širších vazbách je vedena od Úval do Jevan a NPR Voděradských bučin.

Územní plán považuje současný systém pěších a cyklistických turisticky značených tras ve správním území obce za stabilizovaný.

OBSLUHA ÚZEMÍ PROSTŘEDKY HROMADNÉ DOPRAVY

Obsluha správního území obce Štíhlíce prostředky hromadné dopravy v současné době je a do budoucna také zůstane realizována prostředky veřejné pravidelné autobusové dopravy. V současné době je doprava realizována na 3 linkách procházejících správním územím obce:

- **230 491** Český Brod – Doubavčice – Mukařov, vedená po trase II/113, 16 párů spojů v pracovní den,
- **230 660** Český Brod – Kostelec nad Č.l., 1 spoj v pracovní den,
- **231 491** Český Brod – Doubavčice – Mukařov, vedená po trase II/113, 7 párů spojů v pracovní den,

Ve vlastním řešení správního území jsou situovány celkem 2 autobusové zastávky – Štíhlíce, na trase silnice III/11311 a zastávka Štíhlíce, Doubavčická na trase silnice II/113. Lze konstatovat, že prakticky celé zastavěné obce je z těchto zastávek pokryto v přijatelné 500metrové docházkové vzdálenosti. Situování autobusových zastávek je třeba považovat za stabilizované.

DALŠÍ ZAŘÍZENÍ PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU

S ohledem na převážně individuální charakter bytové zástavby odstavování a parkování vozidel pro potřeby bydlení nepředstavuje v řešeném území vážnější problém. Pro potřeby dopravy v klidu u jednotlivých objektů vybavenosti jsou pak využívány příležitosti na plochách přiléhajících místních komunikací.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti 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. Dále je třeba každou stavbu vybavit odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešena jako součást stavby.

Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot a nabídka základních servisních služeb pro motoristy jsou při trase silnice I/2 v nedalekém Mukařově či Kozojedech, případně při trase silnice I/12 v Českém Brodě.

OCHRANNÁ PÁSMA

V souladu se zákonem č. 13/97 Sb., o pozemních komunikacích, ve správním území obce, mimo jeho souvisle zastavěné části, se uplatňuje:

- ochranné pásmo silnice I. třídy vedené ve vzdálenosti 50 m po obou stranách od osy silnice,
- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy vedené ve vzdálenosti 15 m po obou stranách od osy silnice.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ÚVOD

Obec Štíhllice leží v okrese Praha východ, 10 km východně od Říčán, v nadmořské výšce 369-394 m n. m. Počet trvale žijících obyvatel je v současnosti 216. V historii obce až po dnešní dobu se nerozvíjel žádný větší průmysl. Urbanistický návrh rozvoje předpokládá v řešeném území možnost výstavby až maximálně 59 rodinných domů. Většina této rozvojové kapacity je situována v obci na okrajích stávající zástavby. Pro účely bilancí se v nové zástavbě počítá se 3,5 obyvateli na 1 RD, tj. s celkovým přírůstkem cca 200 obyvatel jako s limitní hodnotou při naplnění záměrů rozvoje ve výhledu.

V grafické části územního plánu jsou navrženy inženýrské sítě osami koridorů pro umístění těchto vedení s šířkou 5 m na každou stranu od osy. Použité značky objektů technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech v měřítku 1 : 5000 a nevyjadřují skutečné rozměry těchto zařízení.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Současný stav

Celé území obce je v současnosti zásobováno pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě. Vodovod pro veřejnou potřebu je napojen na skupinový vodovod Jevany – Kostelec přírodním řadem PE D 110 ze sousedních Kozojed. Voda je do spotřebiště dodávána z vodojemu o objemu 50 m³ na jihovýchodním okraji zástavby prostřednictvím automatické čerpací stanice. Vodovodní síť je provedena z profilů PE D90.

Ochranná pásma vodních zdrojů nejsou v území vyhlášena.

Návrh řešení

V návrhu územního plánu byla na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. Převážná většina stávající vodovodní sítě obce je v profilech DN 80, což postačí i pro požární zabezpečení nízkopodlažní obytné zástavby. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD je nutno počítat s použitím stejného profilu.

Stanovení potřeby vody:

Obyvatelstvo:

a) průměrná denní potřeba

b) maximální denní potřeba

c) maximální hodinová potřeba

d) roční potřeba

$$q = 100 \text{ l/os.den}$$

$$Q_p = q \cdot O \quad (\text{l/den})$$

$$Q_m = Q_p \cdot k_d \quad (\text{l/den}), \quad k_d = 1,5$$

$$Q_h = Q_m \cdot k_h \quad (\text{l/s}), \quad k_h = 1,8$$

$$Q_r \quad (\text{m}^3/\text{rok}) \text{ podle vyhlášky č. 120/2011 Sb.}$$

Bilance všech lokalit s návrhem způsobu zásobování vodou jsou zpracovány v samostatných tabulkách.

Z bilancí je zřejmé, že stávající vodárenský systém, pokud se týká přírodního řadu a rozvodné sítě, je schopen uspokojivě zásobit stávající zástavbu obce včetně nových rozvojových ploch. Vyčíslený přírůstek maximální hodinové potřeby vody v systému vodovodu představuje 1,16 l/s, což se nemůže projevit na kapacitě přírodních potrubí ani v budoucnu při maximálním naplnění záměrů plánovaného rozvoje. Celková potřeba vody v obci bude činit v hodinovém maximu 1,71 l/s, kapacitní průtok rozvodné sítě se pohybuje kolem 4–5 l/s. Objem vodojemu odpovídá maximální denní potřebě vody pro cca 330 obyvatel. Po dosažení tohoto počtu obyvatel obce a dalších přírůstků s návrhovým cílovým počtem 514 obyvatel bude nutno počítat s rozšířením akumulačního objemu vodojemu o cca 30 m³. Nové rozvojové plochy vesměs s obytnou výstavbou rodinných domů budou zásobovány vodou prostřednictvím nových vodovodních řadů, napojených na nejbližší stávající vodovodní síť.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství 3,2 m³/den cisternami ze zdroje Výžerky – Nučice. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu a z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Zdroje požární vody: veřejná vodovodní síť

KANALIZACE

Současný stav

Po dlouholetém úsilí dosáhla obec k realizaci výstavby místní nezávislé splaškové kanalizace a obecní čistírny odpadních vod pro 300 EO.

Návrh řešení

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny novou splaškovou kanalizací do nejbližších stok splaškového kanalizačního systému obce a dále do ČOV.

Dalším předmětem návrhu je řešení odvádění dešťových vod, které může přinést problémy zejména v recipientech, což se týká zejména větších rozvojových ploch se soustředěnou výstavbou rodinných domů. Základním předpokladem je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území by nemělo za deště docházet k výraznému zhoršení průtokových poměrů v toku.

S ohledem na ustanovení příslušných platných předpisů musí být stavební pozemky vždy vymezeny tak, aby na nich byla vyřešena akumulace srážkových vod pro jejich následné využití, případně vsakování nebo regulované odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. omezení odtoku srážkových vod akumulací a jejich následným využitím,
2. popřípadě jejich vsakování na pozemku, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
3. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
4. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách budou respektovány tyto zásady :

- 1) V případě, že pro zpoždění odtoku neznečištěných dešťových vod bude navrženo vsakování těchto vod na vlastním pozemku, musí být doloženo návrhem způsobu vsakování a výpočtem vsakovaného množství na základě hydrogeologického průzkumu, s posudkem reálné možnosti infiltrace výpočtového množství na předmětném pozemku.
- 2) Konkrétní případy bude nutno posoudit hydrotechnickými výpočty v rámci navazující projektové dokumentace, po zpracování urbanisticko-architektonického návrhu parcelace předmětné lokality. Součástí návrhu bude řešení způsobu *oddílného* odvádění odpadních vod ve vazbě na kapacitní možnosti stávající kanalizace. V některých případech tak bude nutno oddělit čisté vody ze střech objektů (jímání, vsakování, povrchové odvádění do recipientů) od znečištěných vod z komunikací a jiných zpevněných ploch. Další alternativou je výstavba dešťových retenčních a usazovacích nádrží a osazení lapačů ropných produktů před přímým vyústěním do toku.
- 3) Rozvojové lokality mohou být napojeny na stávající kanalizaci až po realizaci příslušného opatření dle odst.1 a 2 za předpokladu, že odtokové množství neznečištěných dešťových vod z jednotlivých parcel (zastavěných ploch) bude minimalizováno. Pro tento účel lze stanovit závazný regulativ v podobě výstavby akumulační dešťové jímky s bezpečnostním přelivem pro zachycení přívalových dešťových vod ze střech a zastavěných nebo zpevněných ploch na každé nemovitosti.

VODNÍ TOKY

Hlavním recipientem je významný vodní tok Šembera (č.h.p. 1-04-06-034, správce Povodí Vltavy) s levobřežními přítoky, jimiž jsou Lázný potok (ve správě Lesů ČR), Štíhlý potok a několik bezejmenných potoků, které jsou vesměs v soukromém majetku vlastníků sousedních pozemků. Potok Šembera protéká okrajově nezastavěnou jižní částí řešeného území. Délka potoka Šembery činí 28,2 km, plocha povodí měří 190 km². Pramení severně od Jevan, průměrný průtok v ústí do Výrovky je 0,56 m³/s. Vyhlášené záplavové území na potoku Šembera do řešeného území nezasahuje. Povodňový hlásný profil s názvem C4 Český Brod na potoku Šembera je osazen v katastru sousedních Doubravčic a má význam pro povodí pod tímto vodočtem. Jiná záplavová území zde nejsou vyhlášena vzhledem k malé vodnosti horních úseků místních drobných vodních toků v jejich pramenné oblasti.

Na potocích je několik malých vodních nádrží – rybníky Horní a Dolní Žernovák na Lázném potoku, Drbalův rybník na bezejmenném přítoku Šembery, rybníčky Na návsi, Jordán a další bezejmenné nádrže. Podle Povodňového plánu Středočeského kraje resp. Koncepce ochrany před povodněmi nejsou v řešeném území navržena žádná protipovodňová opatření ani opatření na zvýšení kapacity vodních toků. Možnost povodňového ohrožení je charakterizována jako malá. Obec není zmíněna v seznamu objektů ohrožených povodněmi. Místem, omezujícím průtočnost vodních toků a údolních niv, je most přes Lázný potok na silnici do Doubravčic.

Zásahy do současného stavu malých vodních toků nejsou územním plánem navrženy. Pouze bude prováděno čištění koryt (od skládkového materiálu a pod.) a koryta budou výhledově přizpůsobována přírodnímu charakteru. Zpevnění břehů bude prováděno v případě nutnosti přírodními úpravami (osazení vegetací, max. protierozní kamenný zához). Podél vodních toků nebude umístěna žádná nová zástavba do vzdálenosti min. 6 m. Protipovodňová opatření územní plán nenavrhuje.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

Současný stav

Objekty v obci jsou doposud vytápěny kombinovaným způsobem – většinou pevnými palivy a v malé míře elektricky nebo jinými druhy paliva. Plyn zatím v obci zaveden není.

Návrh řešení

Vzhledem k rozlehlosti obce a ke skladbě případných odběratelů (většinou obyvatelstvo bez významného velkoodběratele) je obtížné prokázat ekonomickou efektivnost gazifikace. Z těchto důvodů se o zajištění přívodu plynu do obce v časovém horizontu Územního plánu neuvažuje.

Návrh vytápění je z uvedených důvodů v ÚP orientován na kombinaci využití různých jiných druhů energií - výhledově budou topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie - elektrického akumulárního 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.). Tím by bylo s ohledem na ochranu ovzduší nahrazeno v současnosti již nevyhovující lokální vytápění pevnými palivy.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav

Nadřazené soustavy:

Řešené území je napájeno elektrickou energií většinou nadzemním primérním rozvodným systémem VN - 22 kV v síti rozvodu TR 110/22 kV Říčany, Strančice. V zastavěné části obce jsou rozvody VN částečně provedeny podzemními kabely.

Transformace VN/NN:

K transformaci VN/NN slouží distribuční a odběratelské transformační stanice 22/0,4 kV různých typů, provedení a stáří.

Současný stav primární napájecí sítě je uspokojivý, v obci osazené transformační stanice pokrývají nynější požadavky na odběr elektrické energie. Při předpokládaném rozvoji v obci bez zavedení plynofikace bude v případě vyčerpání výkonu nutná rekonstrukce některých stávajících stanic a výměny transformátorů za výkonově větší. Sekundární rozvody stejně jako rozvody veřejného osvětlení jsou provedeny většinou nadzemním i kabelovým vedením. V přípravě je dokončení rekonstrukce sekundární sítě kabelovými rozvody.

Návrh řešení

Pro zajištění příkonu a posílení distribuce není navržena výstavba dalších trafostanic. V souladu s vývojem požadavků na zajištění příkonu v sídlech obdobného charakteru se v návrhu ÚP již nepředpokládá výhledová maximální elektrizace všech objektů se zajištěním elektrického vytápění. Zásobování teplem v objektech trvalého bydlení se bude i v časovém horizontu ÚP orientovat spíše na využití jiných zdrojů tepla – v případě řešeného území by se jednalo většinou o kombinaci různých druhů paliv prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000 zkapalněné topné plyny, případně dřevoplyn a v menším množství LTO náhradou za tepelné zdroje na pevná paliva. To znamená, že se ve výhledu neočekávají výrazné požadavky na zvýšení příkonu ve stávající zástavbě. U navrhovaných nových domů se rovněž

nepředpokládá komplexní elektrizace s vytápěním. V návrhu jde tedy spíše o optimalizaci využití stávající sítě VN a distribučních trafostanic s doplněním nových zařízení elektrizační soustavy pro nové rozvojové plochy. Současně je třeba počítat podle provozních potřeb s postupnou rekonstrukcí sekundární sítě NN a s jejím posílením zejména tam, kde bude možno pokrýt zvýšení příkonu v nových lokalitách z rezervy ve výkonu stávajících trafostanic. V některých případech bude možno zvýšit výkon stávajících TS výměnou transformátoru, jinde bude nutno počítat s rekonstrukcí TS. Tyto činnosti budou probíhat postupně v čase podle skutečných požadavků na zajištění příkonu.

Na základě urbanistického návrhu rozvoje obce byla zpracována předběžná bilance pro zajištění příkonu, která je vyčíslena v samostatné příloze jako přírůstek k současnému stavu pro rozhodující oblasti, soustřeďující plošně jednotlivé lokality návrhu. Tabulka bilancí obsahuje i návrh způsobu zajištění příkonu pro jednotlivé lokality. Při návrhu rozvoje zástavby a využití ploch v ÚP budou respektována vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení. V případě požadavku na uvolnění území bude nutno konkrétní případ přeložky projednat s provozovatelem sítě ČEZ Distribuce a.s.

Návrh stupně elektrizace v časovém horizontu ÚP:

Návrh stupně elektrizace v časovém horizontu ÚP: návrh dostavby RD při naplnění limitu rozvoje
V bilancích jsou použita následující měrná zatížení na úrovni DTS:

stupeň	měrné zatížení			% domů neplynifikovaná oblast
	kW/bj	podíl		
A	1,50	0,50		
B1	2,10	1,00		50
B2	2,60	0,50		20
C1	9,00	0,17		20
C2	17,00	1,00		10
				100

průměrné zatížení TS kW/bj				3,316
----------------------------	--	--	--	-------

A - osvětlení a drobné spotřebiče

B1 - A + vaření

B2 - A + TUV + vaření

C1 - B2 + přímotopné vytápění

C2 - B2 + akumulární vytápění

Celková energetická bilance přírůstku příkonu v řešeném území – zatížení na úrovni DTS: 339 kW

Navrženým rozvojem území bude částečně dotčeno ochranné pásmo stávající venkovní trafostanice na jižním okraji obce v blízkosti vodojemu, v okrajové části lokality Z.13 v ploše SV, určené pro individuální výstavbu RD a dále ochranné pásmo nadzemního vedení VN v ploše Z.17. V návrhu ÚP se předpokládá, že plošné využití území v těchto plochách (budoucí parcelace ve vazbě na urbanistické

členění ploch) bude průběhu ochranného pásma přizpůsobeno, tzn., že vyhlášené ochranné pásmo stávajícího energetického zařízení bude respektováno.

TELEKOMUNIKACE

Současný stav

Podkladem pro zakres je dokumentace současného stavu optických a metalických kabelů, poskytnutá v digitální podobě v podkladech ÚAP bez textové části. Komunikační zařízení, radioreléové trasy a jejich ochranná pásma jsou v ÚAP dokumentovány pouze na východním okraji řešeného území. Ochranná pásma podzemních sítí elektronických komunikací je nutno při navrhovaném rozvoji obce respektovat.

Návrh řešení

Síť elektronických komunikací je poměrně nová a proto v dobrém technickém stavu. Postupně bude rozšiřována dle záměrů a potřeb provozovatele i uživatelů. Bude probíhat běžná údržba a modernizace zařízení. Případné požadavky na zajištění dalšího kabelového připojení sítě elektronických komunikací v nových rozvojových plochách bude správce sítě a.s. řešit individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů v jednotlivých lokalitách, s využitím ponechaných rezerv v kabelové SEK, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán považuje stávající občanské vybavení za v zásadě plošně stabilizované – a to i vzhledem k relativní blízkosti přirozeného spádového centra, města Říčany, ve kterém se nachází další občanská vybavenost, odpovídající tomuto spádovému centru i celému spádovému území.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

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. Lze předpokládat, že v případné navazující dokumentaci, zpracované například v rámci programu obnovy venkova, budou veřejná prostranství v obci zpracována ve větším detailu a tato dokumentace se stane základem důsledné revitalizace těchto prostranství.

V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality jsou stanoveny základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

PŘEVOD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DO JEDNOTNÉHO STANDARDU

Po společném jednání byl návrh územního plánu převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s § 59, § 323 odst. 8 a § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Plochy s rozdílným způsobem využití byly převedeny následovně (v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění):

Označení ploch v návrhu ÚP pro společné jednání		Nové označení ploch dle jednotného standardu
smíšené obytné venkovské - centrální (SV(C))	→	smíšené obytné centrální (SC)
smíšené obytné venkovské (SV)	→	smíšené obytné venkovské (SV)
rekreace individuální – zahrádkové a chatové osady (RI)	→	rekreace individuální (RI)
občanské vybavení veřejné (OV)	→	občanské vybavení veřejné (OV)
občanské vybavení - sport (OS)	→	občanské vybavení sport (OS)
občanské vybavení – hřbitovy (OH)	→	občanské vybavení hřbitovy (OH)
smíšené výrobní – výroby a služeb (HS)	→	smíšené výrobní jiné (HX)
doprava silniční (DS)	→	doprava silniční (DS)
vodní hospodářství (TW)	→	vodní hospodářství (TW)
veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)	→	veřejná prostranství všeobecná (PU)
vodní plochy a vodní toky (WT)	→	vodní a vodních toků (WT)
zemědělské (AZ)	→	zemědělské všeobecné (AU)
lesní (LE)	→	lesní všeobecné (LU)
přírodní (NP)	→	přírodní všeobecné (NU)

Zastavitelné plochy se označují z původně ZX nově Z.X, kde X je číslo, např. Z3-SV s mění na Z.3. Veřejně prospěšné stavby se z původního označení VPO1 – LBK nově označují jako VU.1, obdobně VPO2 – LBK jako VU.2.

Nově byl do textu výroku do kapitoly E doplněn výčet ploch 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)	
K.5	plochy vodní a vodních toků (WT)	
K.6	plochy vodní a vodních toků (WT)	

Lhůta pro zpracování územní studie byla uvedena stanovením data do 30. 12. 2030.

ÚPRAVY PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NA ZÁKLADĚ POKYNŮ POŘIZOVATELE

Pokyn: úprava ochranného pásma lesa z 50 m na 30 m – viz stanovisko č.j. 38840 MěÚ Říčany OŽP

- Doplněna byla vzdálenost 30 m od okraje lesa do koordinačního výkresu a do výkresu předpokládaných záborů ZPF a PUPFL.

Pokyn: změna plochy „DS – Doprava silniční“ lokalita Z.16 na plochu „LU – Lesní všeobecné“ – viz stanovisko č. j.38840 MěÚ Říčany OŽP

- Plocha Z.16 s využitím DS byla zrušena, vymezena byla jako součást stabilizované plochy LU.

Pokyn: do textové části doplnění podmínky „V ochranné pásmu lesa 30 m od okraje lesa nebudou umístovány jednoduché a drobné stavby podle nového stavebního zákona“ – viz stanovisko č. j. 38840 MěÚ Říčany OŽP:

- Na začátek kapitoly F byla doplněna podmínka: „Ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa nebudou umístovány jednoduché a drobné stavby podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.“

Pokyn: upravit regulativy plochy „AU“ dle požadavku MěÚ Říčany – OŽP – viz stanovisko č. j. 38840 MěÚ Říčany OŽP

- Regulativ plochy AU byl upraven ve smyslu požadavku MÚ Říčany, OŽP.

Pokyn: v textové části kapitola D – Odkanalizování, likvidace odpadních vod na str. 11 bude upraveno a doplněno:změnou v území nedojde ke změně odtokových poměrů v dané lokalitě, (pozn. nejen v toku) Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakem v místě jejich dopadu – viz stanovisko č.j. 38840 MěÚ Říčany OŽP

- V kapitole D – Odkanalizování, likvidace odpadních vod byla doplněna dle požadavku MÚ Říčany, OŽP.

Pokyn: Doplnit do legendy v hlavním výkrese hranice ochranné zóny NRBK – viz stanovisko č. j. 38840 MěÚ Říčany OŽP

- V legendě hlavního výkresu již byla hranice ochranné zóny NRBK zobrazena pod částí ÚSES.

Pokyn: V koordinačním výkrese doplnit chráněné ložiskové území Štíhlíce č. 26230000 dle Údaje o území – viz stanovisko č. j.: 18884_MZP

- Do koord. výkresu bylo doplněno chráněné ložiskové území Štíhlíce č. 26230000 na základě odkazu SURIS <https://mapy.geology.cz/suris/>.

Pokyn: V textové části kapitola F.2 str. 18 u plochy „SV“ doplnit podmínku: „U plánované obytné zástavby na pozemku parc. č. 103/1, 895 a 897 (parcelace ke dni vydání Územního plánu Štíhlíce) bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z přilehlé lokality Z.22“ - viz stanovisko č.j.: 35380 Krajská hygienická stanice

- V textové části kapitoly F u plochy SV byla doplněna podmínka: „U plánované obytné zástavby na pozemku parc. č. 103/1, 895 a 897 (parcelace ke dni vydání Územního plánu Štíhlíce) bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z přilehlé lokality Z.22.“

Pokyn: Zakreslení vodních nádrží a rozšíření rybníku Horní Žernovák dle přiložených podkladů – viz připomínka č.j.: 20041 Reichelt

- Do výkresů byly vymezeny návrhové plochy WT, do přípustného využití plochy NU byly doplněny vodní plochy, vodní toky, do kapitoly E byla doplněna kapitola VODNÍ REŽIM, kde jsou stanoveny podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině, do ploch WT byla do přípustného využití doplněna zeleň, nově byly vymezeny plochy změn v krajině K.5 (pro rozšíření rybníka Horní Žernovák) a K.6 (pro stavbu retenční nádrže).

Pokyn: V textové části kapitola F.2 str. 18 u plochy „SV“ bude zmírněn sklon střech z 35 až 45° na 20 až 45° - viz podnět od obce č. j.: 59621

- V textové části v kapitole F u plochy SV byl zmírněn sklon střech z 35 až 45° na 20 až 45°.

Pokyn: V textové části kapitola F.2 str. 21 u plochy „Hx“ bude zmírněn sklon střech z 25 až 45° na 15 až 45° - viz podnět od obce č. j.: 59621

- V textové části v kapitole F u plochy HX byl zmírněn sklon střech z 25 až 45° na 15 až 45°.

J VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán neobsahuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ((vydaných dne 7. 2. 2012, v platném znění po vydání 1., 2., 3., 6, 7, 10. a 11., 8. a 9. aktualizace od 26. 11. 2024).

K VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Celková rozloha správního území obce Štíhlíce činí 519 ha, ve správním území obce žije aktuálně celkem 216 obyvatel. Správní území obce se rozkládá v atraktivní krajině, v pražském metropolitním regionu; obec má vysoký potenciál jak z hlediska rozvoje trvalého bydlení, tak i z hlediska rozvoje bydlení rekreačního.

Stávající zastavěné území (plochy stabilizované) je již přiměřeně charakteru zástavby jednotlivých sídel využito, územní plán tedy předpokládá jeho doplnění. Bude se jednat zejména o další výstavbu rodinných domů (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské). Celková kapacita maximálního využití rozvojových lokalit pro bydlení je cca 90 nových rodinných domů; územní plán tak vytváří předpoklady pro žádoucí stabilizaci a postupný další nárůst počtu obyvatel (územní plán předpokládá postupný rozvoj jednotlivých zastavitelných ploch v horizontu následujících cca 20-30 let).

L VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Územím s prvky regulačního plánu jsou plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské – centrální.

Prvky regulačního plánu jsou obsaženy v kapitole F – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, a sice v části Prostorové uspořádání:

Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské – centrální (SV(C)):

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

Střešky všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střešů o sklonu 40 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 30 m² je přípustná i střeška 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 m² je přípustná i plechová krytina, i prosklená, případně vegetační střeška. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar, sklon, materiál a barvu stávající střešy. 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 nepřipustné odstíny výrazné, jakkoli v obrazu obce jako celku odlišné. Nepřipustné jsou odstíny oranžové, modré, zelené, fialové a růžové.

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

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

Plochy rekreace – rekreace individuální – zahrádkové a chatové osady (RI) a Plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné (OV):

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 m² je přípustná i střecha plochá a pultová. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.

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

Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV):

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 20 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 50 m² je přípustná i střecha plochá a pultová. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.

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

Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní – výroby a služeb:

Střechy všech objektů budou řešeny jako sedlové, nebo jako sestava sedlových střech o sklonu 15 až 45°, v případě vedlejších (ostatních) objektů o zastavěné ploše do 50 m² je přípustná i střecha plochá a pultová. U změn dokončených staveb je přípustné ponechat tvar a sklon stávající střechy.

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

Uvedené prvky regulačního plánu jsou použity v souladu s prioritou č. 14 - republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, PÚR ČR: „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví...“ - územní plán stanovuje podrobnější prostorové regulativy s cílem respektovat stávající civilizační a kulturní hodnoty obce a zejména ochránit stále ještě zachovanou tradiční, charakteristickou venkovskou strukturu obce, včetně její veduty a střešní krajiny, uplatňující se při zapojení obce do krajiny, v níž se obec Štíhlce rozkládá. Obdobné požadavky na zpracování územního plánu kladou i Zásady územního rozvoje Středočeského kraje: zachovat a citlivě doplnit výraz sídel, s cílem nenarušovat cennou venkovskou urbanistickou strukturu a architektonické a přírodní dominanty nevhodnou zástavbou. Prvky regulačního plánu se tedy týkají tvarového uspořádání střech a řešení oplocení – územní plán při tom vychází z místní tradice a historických příkladů a řešení; řešení střech a oplocení zcela zásadním způsobem ovlivňuje kvalitu veřejných prostranství.

M VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Návrh územního plánu Štíhlíce předpokládá rozvoj na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětímístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

5.14.00 5.14.10 5.29.01 5.29.11 5.44.00 5.64.01 5.68.11

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu

5 – klimatický region MT2 – mírně teplý, mírně vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

14 – Luvizemě modální, hnědozemě luvické včetně slabě oglejených na sprašových hlínách (prachovicích) nebo svahových (polygenetických) hlínách s výraznou eolickou příměsí, středně těžké s těžkou spodinou, s příznivými vláhovými poměry.

29 – Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převládajícími dobrými vláhovými poměry.

44 – Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, na sprašových hlínách (prachovicích), středně těžké, těžší ve spodině, bez skeletu nebo s příměsí, se sklonem k dočasnému zamokření.

64 – gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité.

68 – Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymezitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Návrh územního plánu předpokládá nové funkční využití vybraných lokalit určených podle požadavků na plochy bydlení, plochy smíšené, plochy rekreace (individuální), plochy veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury silniční, plochy výroby a skladování, plochy vodní a vodohospodářské, plochy zeleně ochranné a izolační. Zábor zemědělské půdy tvoří:

SV – plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské

TW – Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství

HX – Plochy smíšené výrobní jiné

RI – Plochy rekreace individuální

Celkový hodnocený zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí celkem 6,2043 ha.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny z 49 % půdami I. třídy ochrany, ze 13 % půdami II. třídy ochrany, z 36 % půdami III. třídy ochrany a ze 2 % půdami V. třídy ochrany.

Obrázek: Povodí v území (mapa bez měřítka)



(zdroj: https://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=mp_heis_voda&lon=15.4871695&lat=49.7692482&scale=1935360)

Řešené území náleží do povodí druhého řádu 1-04 Labe od Doubravy po Jizeru a povodí 3. řádu 1-04-06 Výrovka. Většinu řešeného území leží v povodí 4. řádu: 1-04-06-0340-0-00 Šembera, severní a západní okraj řešeného území spadá do povodí 4. řádu 1-04-06-0350-0-00 Lázný potok.

Při navrhovaném rozvoji dle územního plánu zábory zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území. Kromě zpevněných ploch se předpokládá všude zasakování dešťových srážek v místě. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd. Návrh ÚP postihuje 2,9380 ha odvodněných ploch.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice současně zastavěného území, která vymezuje hranici současně zastavěného území obce podle platných předpisů.

V následujících tabulkách jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla lokality a způsobu využití ploch.

Tabulka "Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu Štíhlíce"

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad vým. záboru na které bude prov. Rekult. na zem. p. [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Info. o existenci staveb k ochr. poz. před erozní čin. vody	Info. podle ustan. § 3 odst. 2 písm. g)	Poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.						
Z.3	Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	0,7930	0,7930	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000			ano			
Z.13	Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	0,8375	0,8375	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000			ano			
Z.17	Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	2,2402	0,0000	0,0420	2,1982	0,0000	0,0000			ano			
Z.18	Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	0,4326	0,0000	0,4164	0,0162	0,0000	0,0000			ano			
Z.21	Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	1,1292	1,1292	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000			ano			
Celkem	Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	5,4325	2,7597	0,4584	2,2144	0,0000	0,1383	0,0000	-	-	-	-	-
Z.15	Plochy smíšené výrobní jiné (HX)	0,4082	0,0000	0,4082	0,0000	0,0000	0,0000						
Celkem	Plochy smíšené výrobní jiné (HX)	0,4082	0,0000	0,4082	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-
Z.19	Plochy rekreace individuální (RI)	0,3636	0,2924	0,0000	0,0712	0,0000	0,0000						
Celkem	Plochy rekreace individuální (RI)	0,3636	0,2924	0,0000	0,0712	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-
Celkem		6,2043	3,0521	0,8666	2,2856	0,0000	0,1383	0,0000	-	-	-	-	-

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ – PLOCHY PRO BYDLENÍ

Ve správním území obce, v obci Štíhlíce žije aktuálně celkem 216 obyvatel. Správní území obce je součástí pražského metropolitního regionu a rozkládá se v atraktivní krajině; obec má tak poměrně dosti značný potenciál jak z hlediska rozvoje trvalého bydlení, tak i z hlediska rozvoje bydlení rekreačního.

Stávající zastavěné území (plochy stabilizované) je již přiměřeně charakteru zástavby jednotlivých sídel využito, územní plán tedy předpokládá jeho doplnění. Bude se jednat zejména o další výstavbu rodinných domů (plochy smíšené obytné – bydlení venkovské). Celková kapacita maximálního využití rozvojových lokalit pro bydlení je maximálně cca 60 nových rodinných domů; územní plán tak vytváří předpoklady pro žádoucí stabilizaci a postupný další nárůst počtu obyvatel (územní plán předpokládá postupný rozvoj jednotlivých zastavitelných ploch v horizontu následujících cca 20-30 let, tj. max. cca 2 až 3 nové rodinné domy ročně).

VYHODNOCENÍ PUPFL

Zájmové území obce Štíhlíce leží v přírodní lesní oblasti 10 – Středočeská pahorkatina. Středočeská pahorkatina je největší PLO v Čechách. Je charakteristická vyzrálým dosti jednotvárným, typicky pahorkatinným mírně zvlněným reliéfem. Les je tu obvykle rozdroben a vytlačen na absolutní lesní půdy. V PLO převládá lesní vegetační stupeň dubobukový a bukodubový, méně bukový. V původní skladbě převládá buk, méně dub, dále jedle, habr, lípa, javor a další dřeviny. Převážná většina území z původní přirozené skladby buku (45 %) a dubu (38 %) byla přeměněna na monokultury smrku a borovice. Tak dnes v PLO zaujímá smrk 50 % plochy lesa a borovice 30 %. Listnaté dřeviny pouze 20 %.

Na území obce je nadprůměrné zastoupení lesa, a to 42,8 %.

V území převládají soubory lesních typů: 3K – kyselá dubová bučina, 3I – uléhavá kyselá dubová bučina, 3H – hlinitá dubová bučina, 3O – jedlová bučina, 3L – jasanová olšina a 3P – kyselá jedlová doubrava.

Územní plán Štíhlíce nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

N VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

**Návrh vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání
ÚP Štíhlíce, konaného 29.01.2025**

Připomínka	Autor připomínka	Pozemek dotčený připomínkou
č. 1	GasNet s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem	k.ú. Štíhlíce
č. ev.	15704/2025	z fáze: VP – veřejné projednání
doručeno dne:	17.01.2025	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

V řešeném území se nenacházejí plynárenská zařízení ve správě naší společnosti. Z tohoto důvodu nemáme námitky k návrhu územního plánu.

Pozn.:

Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Vyhodnocení: Na vědomí

Odůvodnění:

Z předmětné připomínky nevyplývají žádné požadavky.

Připomínka	Autor připomínka	Pozemek dotčený připomínkou
č. 2	Patrick Reichelt, Zahradní 372, Jevany 281 66	Parc. č. st. 426, parc.č. 937, 1237/1, 1237/2, 1237/3, 1237/4, 1238, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1248, 1249, 1266, 1269, 1270, 1274, 1275, 1280, 1333, 1334, 1335, 1437, 1439, 1440, 1442, 1445 k.ú. Štíhlíce LV 1281
č. ev.	20041/2025	z fáze: VP – veřejné projednání
doručeno dne:	22.01.2025	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

V návrhu územního plánu chybí stavba retenční nádrže na pozemku p.č. 1333, 1439, 1275, 1280, 1334, 1442, 1270, 1266, 1335, 1445, 1274, 1269.

V návrhu územního plánu chybí stavba rybníka Horní Žernovák, vč. jeho zvětšení na pozemcích p.č. 426, 1237/2, 1238, 1237/1, 1241, 1242, 1245, 1237/4, 1237/3, 1244, 1249, 1437, 1440, 1243, 1248 k.ú. Štíhlíce.

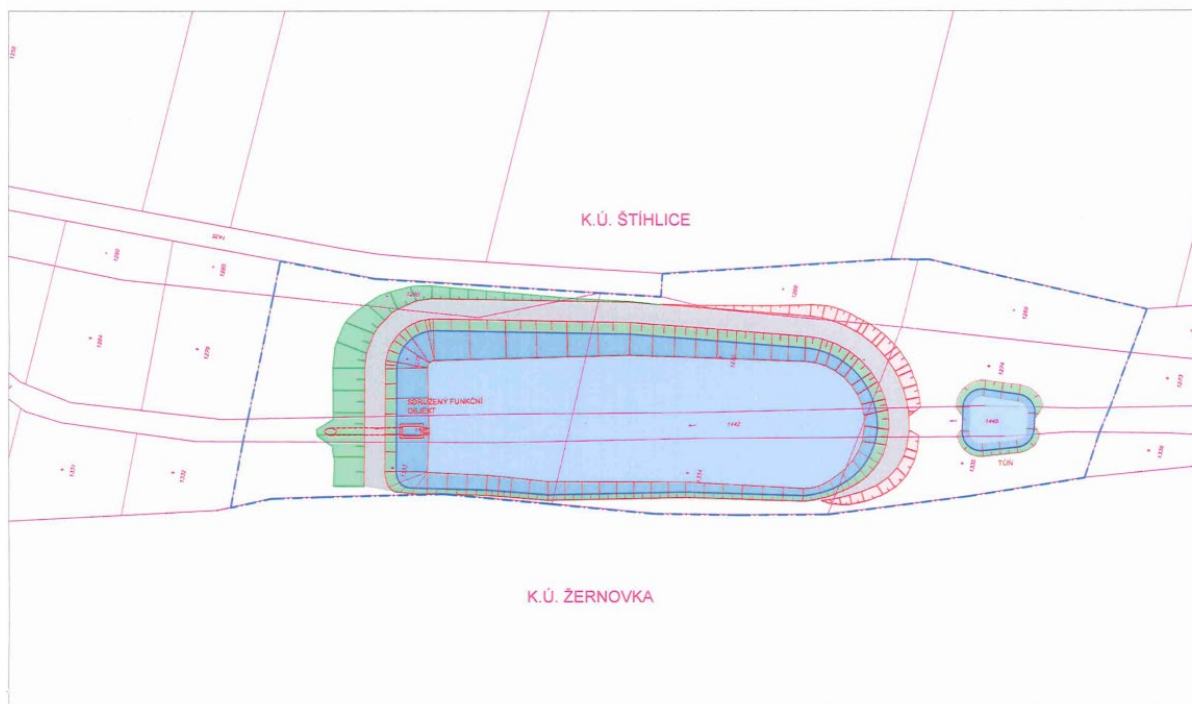
Obě stavby budou realizovány v 2025 a 2026.

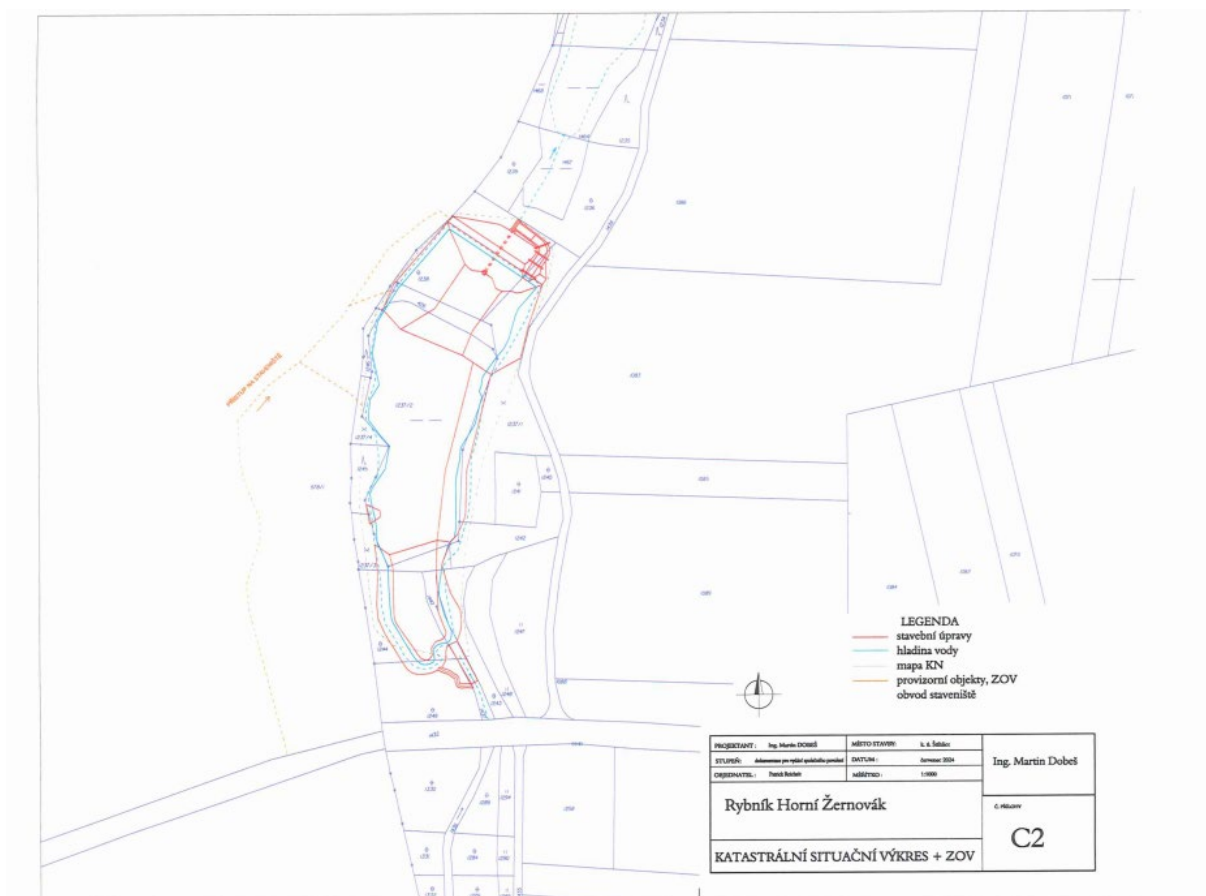
Na stavbu retenční nádrže na pozemcích p.č. 1333, 1439, 1275, 1280, 1334, 1442, 1270, 1266, 1335, 1445, 1274, 1269 je již zpracovaná projektová dokumentace. Stavba retenční nádrže byla schválena zastupitelstvem obce Štíhlíce, dne 29.9.2021, zápis 17, bod 3.

Na zvětšení obvodu stavby rybníka Horní Žernovák realizované na pozemcích p.č. 426, 1237/2, 1238, 1237/1, 1241, 1242, 1245, 1237/4, 1237/3, 1244, 1249, 1437, 1440, 1243, 1248 k.ú. Štíhlíce, probíhá v současné době stavební řízení u SÚ. Souhlasná stanoviska dotčených orgánů vč. obce jsou vydána a přiložena k žádosti o stavební povolení.

MALÁ VODNÍ NÁDRŽ K.Ú. ŠTÍHLICE
ZÁMĚR PROJEKTU
SITUACE 1: 500 - KATASTRÁLNÍ

HRANICE POZEMKŮ INVESTORA





Vyhodnocení: Připomínky se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné připomínky je vyhověno, jelikož rozšířením rybníka a výstavbou retenční nádrže dojde ke zlepšení retenčních schopností v daném území. Záměrem nedochází k narušení funkce krajiny ani ke střetu se stávajícím využitím krajiny.

Připomínka	Autor připomínka	Pozemek dotčený připomínkou
č. 3	Jiří Světlý, Štíhllice 11	Parc. č. 58, k.ú. Štíhllice, LV 1244
č. ev.	27509/2025	z fáze: VP – veřejné projednání
doručeno dne:	29.01.2025	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Požaduji přidat tento pozemek do zastavitelné plochy pro bydlení.
Výstavba rodinného domu

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné připomínce se nevyhovuje vzhledem k vydání koordinované stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje (č.j.: 050770/2022/KUSK – vydaného ke společné jednání), které ve svém stanovisku dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatnil k předloženému návrhu ÚP Štíhllice nesouhlasí s celkovým rozsahem zastavitelných ploch.

Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost dalšího záboru ZPF nebyla v předložené dokumentaci prokázána, obec disponuje dostatečným množstvím zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů.

Předmětný pozemek je zařazen do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Dle Politiky územního rozvoje PÚR se požaduje: *"Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území..."* a dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ZÚR SK (07) je třeba se soustředit na *"vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině..."*

Připomínka	Autor připomínka	Pozemek dotčený připomínkou
č. 4	Jaroslav Šalda	Parc. č. 578/1, k.ú. Štíhlíce, LV 752
č. ev.	43661/2025	z fáze: VP – veřejné projednání
doručeno dne:	13.02.2025	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

V souladu s § 97 odst. 1) a 2) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, jako vlastník pozemků parc. č. 640/6 a parc. č. 640/2 v k. ú. Žernovka, obec Mukařov, sousedících v území s hranice s katastrálním územím Štíhlíce, uplatňuji následující připomínku

u.

Svým podáním dožaduji, aby po veřejném projednání v rámci posuzování návrhu Územního plánu Štíhlíce všemi dotčenými orgány, byla zachována v ÚPD navržená lokalita Z.16 v ploše DS na pozemku parc. č. 578/1 v k. ú. Štíhlíce. Je dislokačně navržena na ploše 150 m² veřejně přístupné nezpevněné účelové komunikace, která je geometricky zaměřena a je ve vlastnictví Lesy ČR, s.p. O její existenci bylo vydáno Osvědčení MěÚ Říčany, odbor správních agend a dopravy - oddělení dopravy pod č.j. „208085/2022- MURI/OSAD, č. ev. 227160/2022 ze dne 18.7. 2022. Tato komunikace navazuje na pozemek p. č. 655/3 v k. ú. Žemovka o výměře 222 m² ve vlastnictví obce Mukařov, vedený jako místní komunikace. V souhrnu obě komunikace vytvářejí plochu o výměře 372 m², která je ze zákona využívána pro všechny druhy dopravy v daném místě. Podle občanského zákoníku splňuje požadavek „nezbytné cesty“, a ve smyslu silničního zákona je „komunikační potřebou“ zajišťující dopravu a přístup k přilehlým shora uvedeným pozemkům. Z katastrálního ortofoto mapy vyplývá, že navrhovaná plocha DS v rozsahu 150 m² kopíruje plochu MěÚ Říčany.

osvědčené veřejně přístupné účelové komunikace. Ve veřejném zájmu je využívána jako dopravní plocha nástupiště požárních vozidel obce Mukařov k tankování hasiva z požárního hydrantu pro potřeby protipožární ochrany obcí Mukařov a Štíhlíce, na základě smlouvy o vzájemné pomoci. Vlastníku pozemku Lesy ČR, s.p slouží k nakládání vytěženého dřeva. Krátkodobě ji využívá také Policie ČR pro parkování služebních motorových vozidel, při výcviku služebních potápěčů v přilehlém žulovém zatopeném lomu. Parkování těchto služebních vozidel na krajnici silnice Českobrodská bylo překážkou silničního provozu a na návrh Zastupitelstva obce Mukařov došlo ke schválení jejich stání jak na místní komunikaci v k. ú. Žemovka p. č. 655/3, a po dohodě sobci Štíhlíce i na části osvědčené účelové komunikaci pozemku 578/1 v k. ú. Štíhlíce.

Předkládaný návrh ÚPD obce Štíhlíce na zřízení plochy DS v lokalitě Z. 16 narovnává právní vztah mezi historicky stanoveným přístupem k uváděným pozemkům, přerušený kolektivizací, a jeho nahrazení jakýmsi zvykovým právem bez zájmu všech zainteresovaných orgánů dát po změně režimu zpět do souladu historický stav s katastrálním zápisem. Plocha DS není navrhována na ploše určené k plnění funkce lesa, ale na lesním pozemku, vymezeném úředním orgánem jako ověřená účelová komunikace v geometricky vyměřené ploše 150 m² !!!

Ze shora uvedených důvodů navrhuji, aby byl návrh ÚPD obce Štíhlíce akceptován na základě vydaného Osvědčení MěÚ Říčany, významu veřejného zájmu požární ochrany obou obcí, a komunikační potřeby nezbytné cesty přístupu ke shora uvedeným pozemkům.

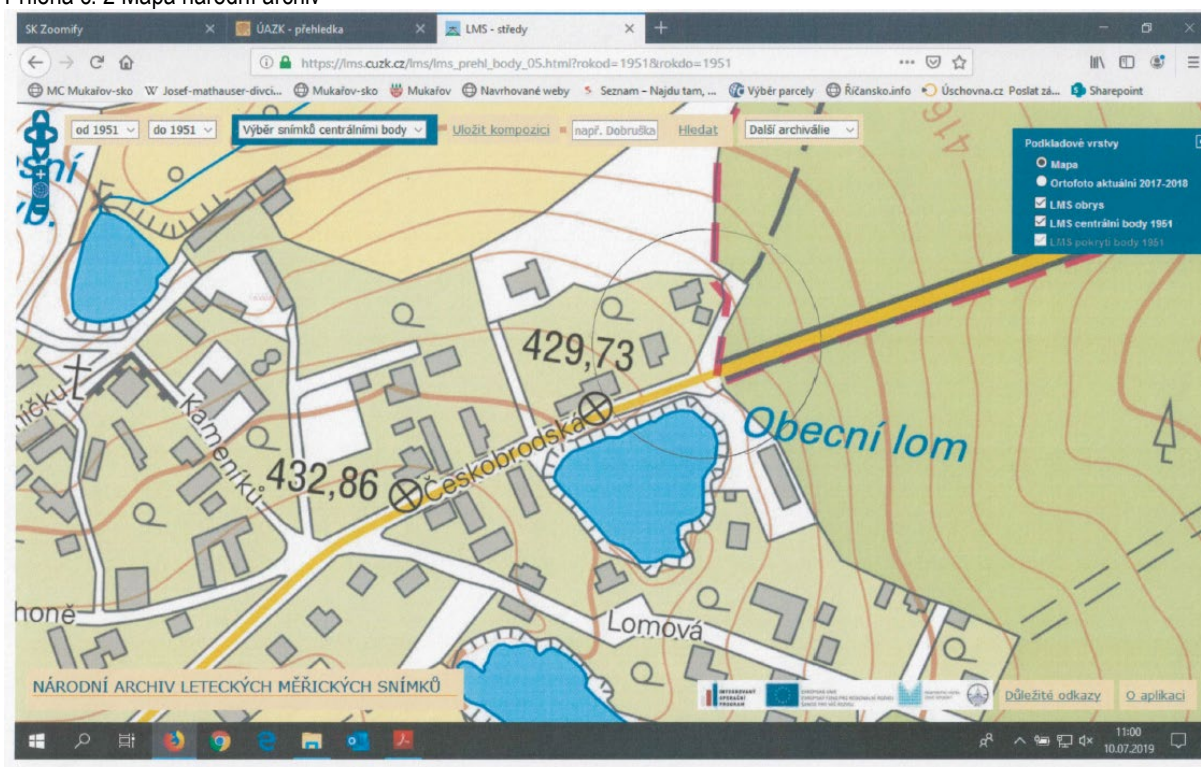
V návrhu 4. změny ÚPD obce Mukařov pro nesouhlas vlastníka byl alternativní přístupu k těmto pozemkům přes pozemek p. č. 646/9 zrušen!!!

Příloha č. 1 – Ortofoto mapa

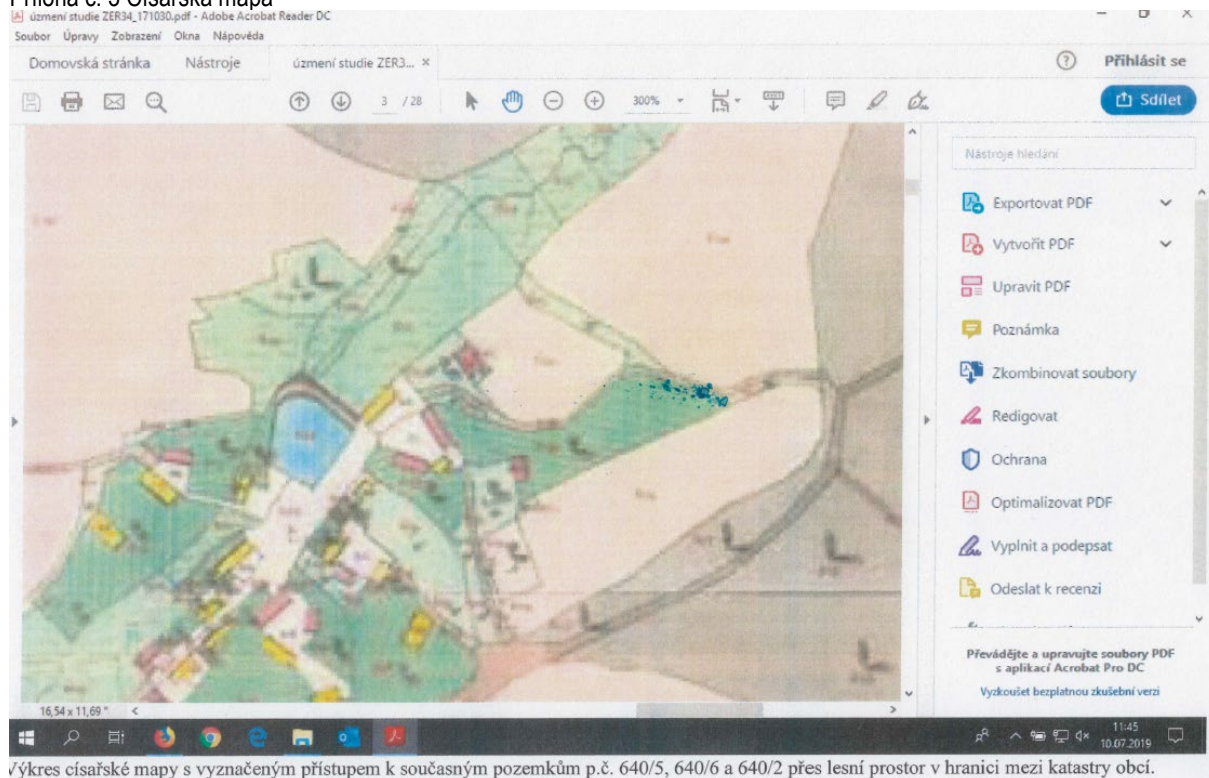


Hranice katastrální mapy k.ú. Žernovka a k.ú. Štíhllice s vyznačenou, MěÚ Říčany osvědčenou, plochou účelové komunikace o výměře 150 m² na pozemku p.č. 578/1 v majetku Lesy ČR s.p. v k.ú. Štíhllice na které se nachází v návrhu ÚP Štíhllice plánovaná lokalita Z.16 v ploše DS.

Příloha č. 2 Mapa národní archiv

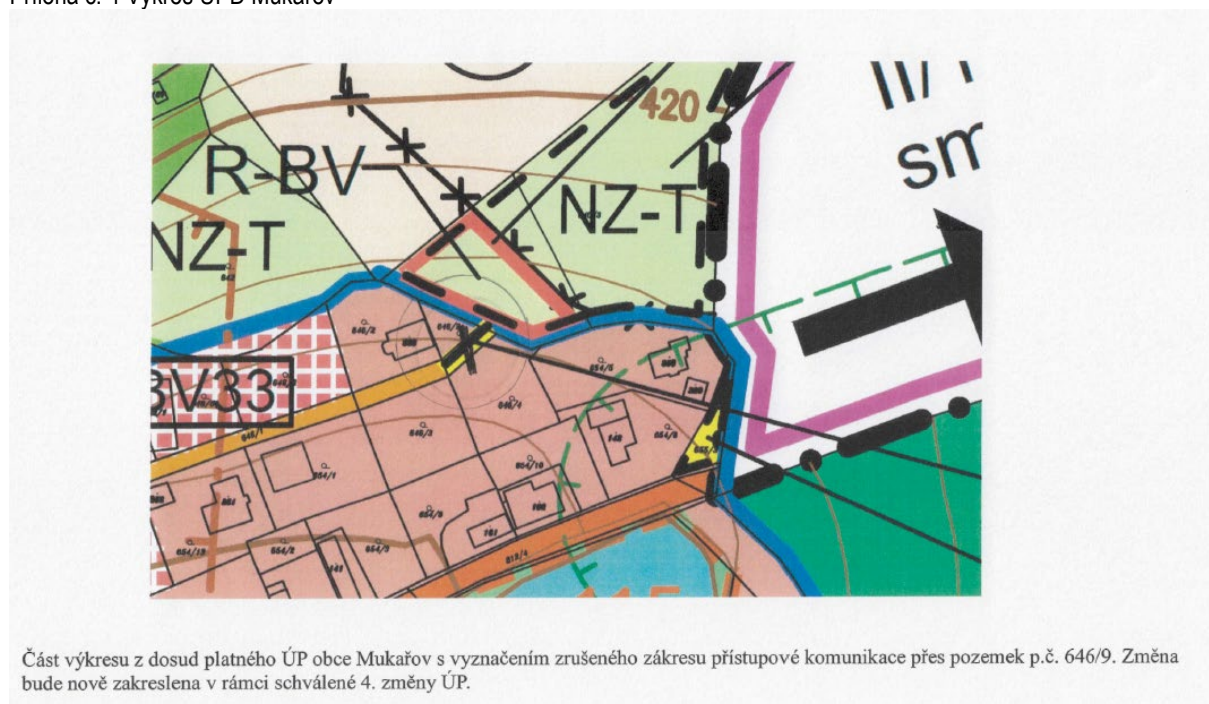


Příloha č. 3 Císařská mapa



výkres císařské mapy s vyznačeným přístupem k současným pozemkům p.č. 640/5, 640/6 a 640/2 přes lesní prostor v hranici mezi katastry obcí.

Příloha č. 4 Výkres ÚPD Mukařov



Část výkresu z dosud platného ÚP obce Mukařov s vyznačením zrušeného zákresu přístupové komunikace přes pozemek p.č. 646/9. Změna bude nově zakreslena v rámci schválené 4. změny ÚP.

Další přílohy: Osvědčení MěÚ Říčany – odbor správních agend a dopravy, Sdělení MěÚ Říčany – odbor stavební úřad

Vyhodnocení: Přípomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné připomínce se nevyhovuje vzhledem k vydanému stanovisku MěÚ Říčany – odbor životního prostředí – orgán státní správy lesů (č.ev.: 38840/2025), ve kterém je uvedeno: „Nesouhlasíme se zábořem lesa (odnětí plnění funkce lesa) za

účelem umístění obslužných komunikací na pozemcích určených k plnění funkce lesa z důvodu zpřístupnění pozemků k umožnění výstavby RD nebo RCH. Jednalo by se o nežádoucí precedent v celém území ORP Říčany. Využívání stávající lesní sítě se souhlasem vlastníků lesních pozemků je v souladu s lesním zákonem.“ Návrh ÚP Štíhlíce bude dle předmětného stanoviska upraven, kdy plocha „DS – Doprava silniční“ lokalita Z.16 bude změněna na plochu „LU - Lesní všeobecné“.

Dle přiloženého sdělení MěÚ Říčany – stavební úřad je možné část pozemku oddělit a využívat jako neveřejnou účelovou komunikaci. V přiloženého geometrickém plánu se nemění druh pozemku. Dle osvědčení MěÚ Říčany – odbor správní agend a dopravy je uvedeno, že se na části pozemku parc. č. 578/1 v k. ú. Štíhlíce nachází nezpevněná účelová komunikace. Nezpevněná účelová komunikace není důvodem pro vymezení plochy „DS – doprava silniční“ v ÚP Štíhlíce.

V platném ÚP Mukařov je výše uvedený pozemek vymezen pouze jako rezerva „R -BV“ a přístup je navržen přes pozemek parc. č. 646/9 v k. ú. Žernovka. Neshody s vlastníky pozemků nejsou důvodem pro vymezení komunikace v k. ú. Štíhlíce. Přístup do předmětné lokality je možné i po stávající lesní cestě v souladu s lesním zákonem a není tedy nutné vymezení části pozemku parc. č. 578/1 v k. ú. Štíhlíce jako plochu „DS – Doprava silniční“.

Připomínka	Autor připomínky	Pozemek dotčený připomínkou
č. 5	Martin Hříbek, Martina Hříbková	Parc. č. 95/8 a parc.č. 274, k.ú. Štíhlíce
č. ev.	42494/2025	z fáze: VP – veřejné pojednání
doručeno dne:	13.02.2025	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Žádáme tímto, aby náš pozemek parc. číslo 95/8, k.ú. Štíhlíce se stavbou parc. č. 274 nebyl vyjmut z bytové výstavby. Pozemek navazuje na stávající zástavbu rodinných domů a tento pozemek jsme zakoupili s tímto záměrem. Že zde vystavíme rodinný dům. V současné době máme podanou žádost na úřadě ve Štíhlících o rozdělení pozemku s návazností stavby rodinného domu. Vyjmutí pozemku by nás v současné době velmi poškodilo a náš záměr by byl zmařen.



Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Připomínce není vyhověno, jelikož je v obci vymezen dostatek ploch pro výstavbu rodinných domů. Pozemek parc.č. 95/8 k.ú. Štíhlíce byl v ÚPO Štíhlíce (platný ÚPO od roku 2002) zařazen do plochy „SB – Smíšené obytné venkovské“, kdy vhodnou a převládající funkcí plochy „SB“ byly různé typy rodinných domů. Dosud nebyl předmětný pozemek využit pro výstavbu rodinných domů. Nebyla tedy prokázána potřeba vymezení pozemku pro výstavbu RD. Dle § 133 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon: „Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila.“ Předmětný pozemek přímo navazuje na plochu „HX – Smíšené výrobní jiné“. Původně pozemek tvořil se stávajícím areálem funkční celek. Na pozemku se v minulosti nacházely silážní jámy, které byly součástí stávajícího areálu. Vzhledem i k podloží na pozemku, není pozemek vhodný pro výstavbu rodinných domů.

Připomínky po lhůtě

Připomínka	Autor připomínka	Pozemek dotčený připomínkou
č. 6	Martina Hříbková,	k. ú. Štíhlíce
č. ev.	15704/2025	z fáze: VP – veřejné projednání
doručeno dne:	17.01.2025	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

Podávám tímto námitku, v rámci návrhu nového územního plánu, týkající se sklonu střech. Jedná se o areál, který je na kraji obce, jehož jsem vlastníkem, a na jehož pozemku jsou hospodářské budovy. Jsou to pozemky par. č. 909, 910, 1054, a 95/3 se stavbou par. č. 268/2 a stavbou parc. č. 263/2, vše k. ú. Štíhlíce.

Žádáme tímto, aby byl sklon střech hospodářských budov v tomto areálu, s ohledem na náš budoucí záměr, zmírněn na sklon 5° nebo co nej menší se zachováním sedlové střechy ve venkovském charakteru. Nynější budovy jsou již za hranicí své životnosti a rádi bychom v budoucnu vybudovali stavby nové. Zpřísnění sklonu střech náš záměr velmi komplikuje.



Vyhodnocení: Vyhovuje se částečně

Odůvodnění:

Připomínka byla dle § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon podána po lhůtě, kdy připomínkám podaným po lhůtě se nepřihlíží.

Dle pokynů od obce bude v ploše „Hx“ upraven regulativ sklonu střech na min. 15 °. Sklon střech je v stanoven s ohledem na okolní stávající zástavbu a celkový obraz sídla.

Návrh vyhodnocení připomínek k opakovanému veřejnému projednání ÚP Štíhlíce, konaného 23.07.2025

Připomínka	Autor připomínka	Pozemek dotčený připomínkou
č. 1	Jiří Světlý, Štíhlíce 11	58/2 k.ú. Štíhlíce
č. ev.	215579/2025	z fáze: OVP – opakované veřejné projednání
doručeno dne:	09.07.2025	

Obsah připomínky

Text připomínky a odůvodnění uplatněné připomínky:

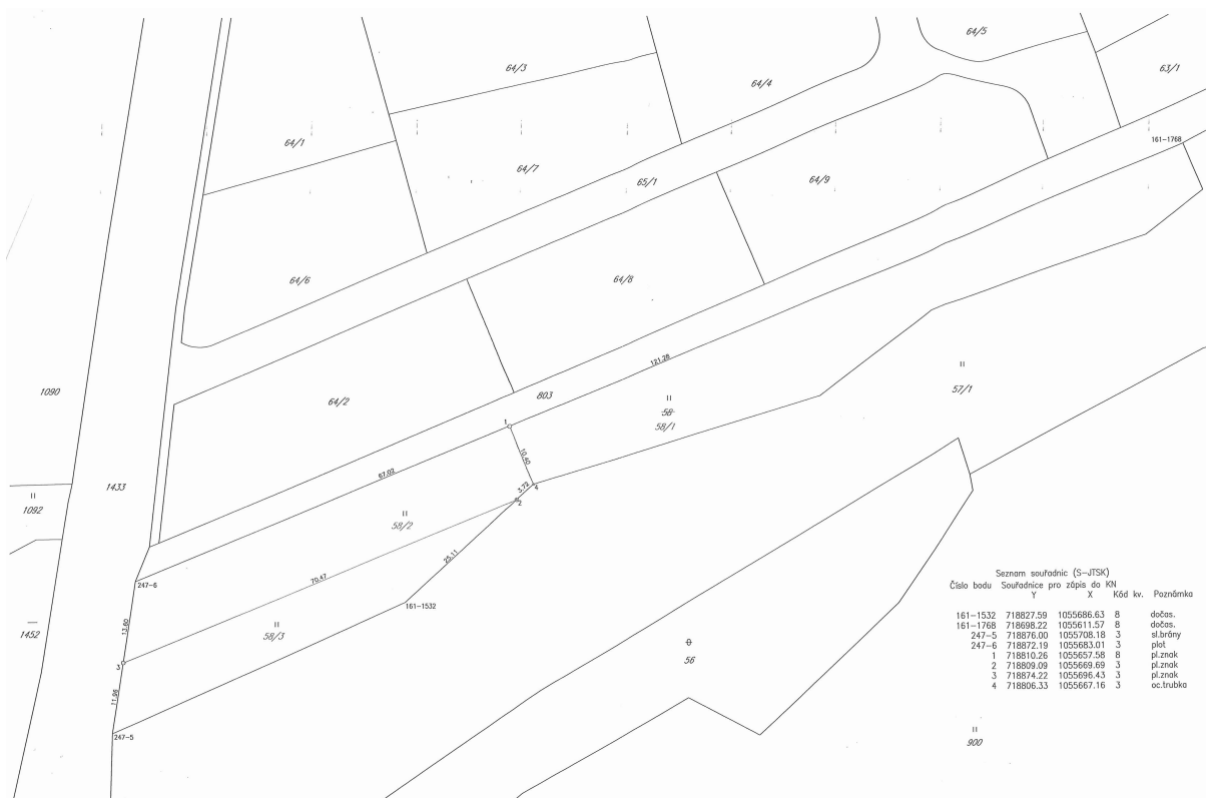
Požaduji přidat tento pozemek 58/2 do zastavitelné plochy pro rodinný dům.

Přílohy: Státní pozemkový úřad – zápis z místního šetření za účelem provedení aktualizace BPEJ a posouzení aktuálního stavu předmětného pozemku, Rozhodnutí o dělení/ scelení pozemků záměr Z/2025/79984, Geometrický plán č. 412-98/2025

Geometrický plán č. 412-98/2025

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
načtení zemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Označení dílu
57/1		87 92	travní p.	57/1		87 92	travní p.		0			1244	
58		27 90	travní p.	58/1		14 06	travní p.		0	58		1244	14 06
				58/2		8 16	travní p.		0	58		1244	8 16
				58/3		5 68	travní p.		0	58		1244	5 68
	1	15 82			1	15 82							

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
57/1		51400	15	67		58/2		51400	8	16	
		54400	72	25		58/3		51400	4	09	
58/1		51400	12	22				54400	1	59	
		54400	1	84							



Vyhodnocení: Přípomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné připomínce se nevyhovuje vzhledem k vydání koordinované stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje (č.j.: 050770/2022/KUSK – vydaného ke společné jednání), které ve svém stanovisku dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatnil k předloženému návrhu ÚP Štíhlíce nesouhlas s celkovým rozsahem zastavitelných ploch.

Dle Politiky územního rozvoje PÚR se požaduje: *"Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území..."* a dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ZÚR SK (07) je třeba se soustředit na *"vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině..."*

O SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán Štíhlíce je zpracován v jednotném standardu ve smyslu ustanovení vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Protokol ETL je přílohou odůvodnění.