

ÚZEMNÍ PLÁN ZBEČNO			
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN Č. 1 A 2			
Pořizovatel	Obecní úřad Zbečno	PARE	DATUM
Objednatel	Obec Zbečno		XII/2025
Zhotovitel	ŽALUDA, projektová kancelář		
TEXTOVÁ ČÁST			

POŘIZOVATEL:	Obecní úřad Zbečno Zbečno 7 270 24 Zbečno
OBJEDNATEL:	Obec Zbečno Zbečno 7 270 24 Zbečno
PROJEKTANT:	Ing. Eduard Žaluda (č. autorizace: 4077)
ZHOTOVITEL:	ŽALUDA, projektová kancelář Železná, 493/20, 110 00 Praha 1 kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5 tel.: 737 149 299 e-mail: eduard.zaluda@gmail.com
AUTORSKÝ KOLEKTIV	Ing. Eduard Žaluda Ing. arch. Alena Svobodová RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, PhD. Ing. arch. Rostislav Aubrecht Mgr. Michal Bobr
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	prosinec 2025



Obsah textové části

A	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
B	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	5
B.1	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ	5
B.2	OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	5
B.2.1	ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY	5
B.2.2	PŘÍRODNÍ HODNOTY	5
C	URBANISTICKÁ KONCEPCE	6
C.1	URBANISTICKÁ KONCEPCE	6
C.2	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH	8
C.2.1	TRANSFORMAČNÍ PLOCHY	8
C.2.2	ZASTAVITELNÉ PLOCHY	8
C.2.3	SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	9
D	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
D.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	10
D.1.1	SILNIČNÍ DOPRAVA	10
D.1.2	MÍSTNÍ KOMUNIKACE	10
D.1.3	PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA	10
D.1.4	ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA	10
D.1.5	VODNÍ DOPRAVA	10
D.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	11
D.2.1	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	11
D.2.2	SPOJE	12
D.2.3	ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	12
D.2.4	ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU	12
D.2.5	ODKANALIZOVÁNÍ	13
D.3	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	13
E	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	13
E.1	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH	13
E.2	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	14
E.3	PROSTUPNOST KRAJINY	15
E.4	PROTIEROZNÍ OCHRANA	15
E.5	OCHRANA NEROSTNÝCH SUROVIN	15
E.6	OCHRANA PŘED POVODNĚMI	15
E.7	POŽADAVKY OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	16
F	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	16
F.1	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	16
F.1.1	PLOCHY BYDLENÍ	16
F.1.2	PLOCHY REKREACE	17
F.1.3	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	19
F.1.4	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	20
F.1.5	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	21

F.1.6	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	23
F.1.7	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	23
F.1.8	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	24
F.1.9	PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	25
F.1.10	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	26
F.1.11	PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	27
F.2	STANOVENÍ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	28
G	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	28
G.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT	28
G.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT	29
G.3	PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT	29
G.3.1	STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	30
H	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	30
I	STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	30
I	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ	30
L	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	31
M	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	31

Obsah grafické části

č. výkresu	název výkresu	počet listů	měřítko
1	Výkres základního členění území	1 výkres	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1 výkres	1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 výkres	1 : 5 000

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto návrhu územního plánu a je zakresleno v Hlavním výkrese (č.2). Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 116 Stavebního zákona a zachycuje stav k 9.10.2024.

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Územní plán navrhuje rozvíjet obec jako centrum CHKO Křivoklátsko tak, aby byla zachována jeho specifika a chráněny jeho přírodní a kulturní hodnoty.

V zastavěném území Zbečna je dominantní obytná a rekreační funkce, ostatní funkce (zejména výrobní) se jí v návrhu podřizují, aby nedocházelo k narušování kvality životního prostředí.

V souladu s tím navrhuje územní plán rozvojové plochy především pro obytnou a smíšenou venkovskou zástavbu (rodinné domy, případně doplněné o drobnou nerušící výrobu, zemědělství a občanskou vybavenost). Lze očekávat, že o tyto plochy bude vzhledem k pozici Zbečna coby centra CHKO v následujících letech zájem.

Navržené plochy vytvářejí dostatečný prostor pro rozvoj obce i do budoucna. Vzhledem k rozsahu těchto ploch je u většiny z nich vyžadováno zpracování podrobnější územní studie a je stanovena etapizace jejich využití.

Územní plán přejímá z Územního plánu velkého územního celku Rakovnícko - záměr vybudování společného vodovodu z vodní nádrže Klíčava pro obce Křivoklát, Městečko, Račice, Rostoky, Velká Buková a Zbečno.

Mimo zastavěné území vymezuje návrh plochy změn v krajině, jejichž společným jmenovatelem je posílení ekologické stability území (zejména jeho retenční schopnosti) a rozvoj možností nepobytové rekreace.

Návrh rozvoje území respektuje přírodně cennou nivu Berounky a zachovává krajinný ráz území.

B.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Návrh územního plánu zachovává všechny hodnoty území, jak urbanistické a architektonické, tak přírodní.

B.2.1 ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

Architektonickou hodnotou jsou především památkově chráněné objekty a areály. Evidované nemovité památky ve Zbečně jsou tyto:

- kostel sv. Martina – rejstříkové č. 41551/2-2762
- areál fary (fara, brána farského dvora a stodola) – rejstříkové č. 20459/2-2762 (stojí na místě bývalého knížecího dvorce)
- bývalá rychta č.p. 22, rejstříkové číslo 24098/2-2763 (jedná se o jednu z nejstarších sroubených budov ve středních Čechách)

Veškeré zemní zásahy v řešeném území je nutné z hlediska zákona č. 20/1987 Sb. posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy.

Ve Zbečně je řada dalších objektů, které je třeba zachovat jako nedílnou součást historie obce, zejména kapličky, křížky, boží muka, stavby lidové architektury, kvalitní meziválečnou architekturu atd.

Stejně tak je potřeba uchovat i ostatní tradiční venkovskou zástavbu, charakteristickou pro střední Čechy a Křivoklátsko. Z tohoto požadavku vycházejí podmínky prostorového uspořádání ploch (viz kap. F.1). Podmínky prostorového uspořádání ploch vycházejí ze „Zásad pro úpravu starých budov a pro výstavbu nových budov v CHKO Křivoklátsko“, vydané Správou CHKO a to v rozsahu odpovídajícímu podrobnosti územního plánu.

B.2.2 PŘÍRODNÍ HODNOTY

ÚP Zbečna vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně ÚSES, respektuje je a je s nimi koordinován. Kromě ÚSES jde o tyto hodnoty:

CHKO Křivoklátsko

- leží v něm celé území obce

- zóna – zasahuje do JZ cípu území obce
- zóna – zasahuje na území obce od jihu podél řeky (zalesněné stráně nad Berouňkou) a od severovýchodu (přehrada a říčka Klíčava a okolní lesy)

Ptačí oblast Křivoklátsko

- CZ0211001 – leží v ní celé území obce

Zvláště chráněná území

- PR Stříbrný luh
- PR Brdatka (leží za hranicí obce, ale zasahuje na její území ochranným pásmem)

Evropsky významné lokality

- CZ 0214008 Lánská obora (rozloha 2 999,5 ha)
- CZ 0213790 Jabůrek (rozloha 16,5 ha) – jedna ze dvou nejvýznamnějších lokalit čolka velkého v České republice.
- CZ 0210708 Stříbrný Luh (rozloha 105,1 ha)

Památné stromy

- 3x Lípa srdčitá u potoka Rokytanská
- 1x Lípa srdčitá před hřbitovem
- 2x Lípa srdčitá na náměstí u kostela
- 1x Javor babyka v ohybu silnice do Sýkořice
- 1x Masarykova babyka u Masarykovy vyhlídky
- 1x Buk na Kalích

Hodnotou území je i přírodní prostředí ve vztahu k rekreaci. Proto územní plán chrání přírodní prostředí také jako potenciál pro rekreační využívání území (viz kapitola f.1).

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází z odlišnosti charakteru jednotlivých částí obce (Zbečna, Újezdu nad Zbečnem a Pohořelce), s cílem, aby obec tvořila logický, navzájem se doplňující celek.

- Územní plán preferuje bydlení jako hlavní funkci. Proto jsou v rámci možností jednotlivých částí obce vyhledány plochy pro územní rozvoj tak, aby v obci byla možnost výstavby rodinných domů a drobných podniků spojených s bydlením majitele.
- Rozvoj nové zástavby je navržen především ve vazbě na Pohořelec a Újezd nad Zbečnem, přičemž stanovená etapizace má zajistit pozvolný růst zástavby od stávajícího zastavěného území směrem do volné krajiny a zabránit tak vzniku odtržených enkláv zástavby v krajině.
- V okolí náměstí ve Zbečně a centrální zóny Pohořelce se počítá s přiměřeným rozvojem komerčních podnikatelských aktivit.
- Dnešní výrobní plochy (zemědělské areály a výrobně skladovací plocha u nádraží) jsou stabilizované a územní plán stanoví podmínky pro jejich využívání. Výrobní plocha podniku zpracovávajícího kámen je po dobu probíhající těžby rovněž stabilizovaná. Nové čistě výrobní plochy územní plán nevymezuje.
- Aby byly zachovány hodnoty tradiční a pro tuto oblast charakteristické zástavby, je navržena pouze nízkopodlažní zástavba a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová výstavba co nejvíce respektovala stávající charakter sídel a byla pomocí zeleně zapojena do krajiny.
- Pro rozvojové plochy i stávající zastavěné území je navržena odpovídající dopravní obsluha a technická infrastruktura. Je navrženo přeložení silnice III/20112 vedoucí z Újezda nad Zbečnem na Pohořelec, čímž dojde k odstranění dopravních závad.

- Řešení územního plánu se snaží o zhodnocení rekreačního potenciálu území (návrh ploch pro rekreaci a sport, prostupnost krajiny), současně však stanovením limitů chce přírodní hodnoty chránit (nezastavitelné plochy v sídle, chaty „na dožití“ v přírodní krajinné zóně apod.).
- Návrh respektuje přírodní hodnoty území a vymezuje územní systém ekologické stability.

Zbečno

- Územní rozvoj Zbečna je prakticky dokončený (je daný prostorovými možnostmi, které vyplývají z polohy sídla) a zástavba v této části obce je stabilizována. Těžištěm (prostorovým i funkčním) je náměstí s dominantou kostela a soubory chráněných staveb (soubor fary a rychty).
- Novou výstavbu je možné realizovat v prolukách mezi stávající zástavbou, v případě velkých pozemků i ve „vnitrobloku“ (zejména ve svahu nad náměstím). Mimo zastavěné území je pro zástavbu vymezena pouze jedna malá rozvojová plocha Z.12 (2,3 ha), určená pro smíšenou venkovskou zástavbu. Základní pásové rozložení zástavby, dané údolní polohou sídla, je při realizaci nové výstavby třeba respektovat.
- Veškerá další výstavba a využívání území musí splňovat stanovené regulativy (podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání) a respektovat dosavadní charakter zástavby.
- Na jih od centra (lokalita zvaná „V Uličkách“) je dodnes zachováno několik staveb, které ve svém objemu nebo i v dalších prvcích nesou stopy lidové architektury. Tento charakter musí veškeré stavební zásahy v této části obce respektovat.
- V jižním výběžku zástavby, kde byly v meziválečném období postaveny některé kvalitní objekty s rovnými střechami, je možné při zajištění vysoké úrovně architektury realizovat rovněž objekty s rovnými střechami.

Újezd nad Zbečnem

- Řada hospodářských usedlostí, které tvoří většinu zástavby Újezda, leží podél okraje říční terasy a vytváří zde výraznou kompoziční hranu. Většina staveb si dodnes uchovala svůj původní ráz s charakteristickými branami – vjezdy do dvorů, který je třeba zachovat.
- V návaznosti na tyto usedlosti jsou směrem na jih a jihozápad navrženy rozsáhlé rozvojové plochy. Protože se jedná o silně pohledově exponované území, ukládá územní plán u většiny z nich povinnost prověřit jejich možné zastavění územní studií. Charakter nově vzniklé zástavby musí vycházet ze stávajících usedlostí jak objemem, tvarem a měřítkem zástavby, tak i jejím prostorovým uspořádáním. Zástavba těchto ploch bude orientována k hlavní rozvojové ose, vymezené ve směru jihozápad – severovýchod a navazující na příjezdovou komunikaci od Pohořelce.
- Jižní část Újezda (nad nádražím) je tvořena obytnou nebo smíšenou obytnou zástavbou solitérních domů. V případě zahušťování zástavby bude tento ráz zachován.
- Lokalita u nádraží slouží převážně výrobním funkcím, přičemž v současné době je negativně ovlivněna činností závodu na zpracování kameniva z lomu Sýkořice. Územní plán výrobní a skladovací funkci lokality zachovává.
- Most z roku 1925 je v sídle významným architektonickým prvkem, který spoluvytváří jeho obraz při dálkových pohledech. Pro život obce je strategicky nezbytný.

Pohořelec

- Pohořelec je prostorově samostatnou částí sídla s převážně obytnou funkcí. Byl založen jako dělnická kolonie v roce 1830, čemuž odpovídá drobná venkovská zástavba v jeho centrální části. Tato zástavba je stabilizovaná a územní plán v ní nevymezuje žádné plochy změn.
- Podobně jako v Újezdě koresponduje i zde severovýchodní hrana zástavby s hranou říční terasy, byť teď jsme o terasu výš a její hrana není tak ostrá. Tento princip, kdy terasy jsou zastavitelné a svahy mezi nimi ponechané pásům zeleně, je třeba zachovat a uplatnit i u nově realizované zástavby.
- Rozvojová lokalita podél severovýchodního okraje zástavby Z.01, k jejíž parcelaci došlo ještě před začátkem zpracování tohoto územního plánu, bohužel uvedenou koncepci nenaplňuje. Pro její dobré zapojení do krajiny bude tedy koncipována jako oboustranně obestavěná ulice s objekty k ní přiléhajícími, která bude po celé své délce lemována alejí. Tato alej, jakési pokračování zeleného pásu od Újezda, přispěje spolu se zelení zahrad ke zmírnění nepříznivého působení lokality při dálkových pohledech.
- Využití dalších rozvojových lokalit, kterých je na Pohořelci navržena celá řada, bude postupovat v souladu s etapizací. Nová zástavba musí respektovat ráz tradiční venkovské zástavby typické pro Křivoklátsko a vycházet z něj. U rozlehlejších lokalit bude podmínkou jejich využití zpracování územní studie.

- Hlavní rozvojovou osou Pohořelce je ulice mířící z návsi k jihovýchodu. Na ni budou napojeny všechny přiléhající rozvojové lokality a k ní také budou orientovány stavby na přilehlých parcelách. Tato osa bude ve formě pěší cesty pokračovat k východu přes zelený pás a napojovat se na hlavní rozvojovou osu Újezda.
- Na okraji Pohořelce, kde se stýká zastavěné území s relativně intenzivně využívanou zemědělskou krajinou, vymezuje územní plán smíšenou krajinnou zónu, ve které bude zemědělská výroba omezena. Některé z ploch jsou určeny k přeměně na lesopark (K.01a a K.01b a K.02), ostatní (K.03a a K.03b, K.04, K.05 a K.06) budou ponechány zatravněné.

Chatové osady a oddělené enklávy zástavby v krajině

- Na území obce je mnoho chatových osad, samot a dalších oddělených ostrovů zástavby v krajině. Územní plán jejich existenci akceptuje s podmínkou, že se již nebudou více rozšiřovat (v souladu se stavební uzávěrou na nové stavby individuální rekreace v krajině, vyhlášenou pro celé CHKO Křivoklátsko). Podmínky využití stávajících ploch odvisí od jejich funkční náplně a jsou stanoveny v kapitole f).
- Pro samostatné objekty individuální rekreace v krajině (nezahrnuté do zastavěného území) platí regulativy příslušné krajinné zóny, do které spadají. V praxi to znamená, že u nich nepřichází v úvahu plošné rozšiřování, a ty, které leží v přírodní krajinné zóně, jsou ponechány pouze „na dožití“.

C.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

C.2.1 TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Návrh územního plánu nevymezuje žádné transformační plochy.

C.2.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Návrh územního plánu vymezuje 23 zastavitelných ploch, přehled je v následující tabulce:

označení plochy	navržené využití	místní část	podmínky využití
Z.01	BV, PU	Pohořelec	parcelace je již částečně provedena, v dosud nerozparcelované části lokality bude minimální velikost parcel 1200 m ² ; přístup z navržené komunikace, jejíž minimální šířka bude 12 metrů a jejíž součástí bude liniová zeleň (interakční prvek); zástavba bude situována podél této komunikace
Z.02	BV	Pohořelec	minimální velikost parcel 1 500 m ² ; přístup ze stávajících komunikací navazujících na lokalitu
Z.03a	ZP, PU	Pohořelec	veřejná zeleň s navrženou komunikací pro průjezd k lokalitě Z03b
Z.03b	SV	Pohořelec	využití plochy bude prověřeno územní studií; minimální velikost parcel 900 m ² ; přístup z navržené komunikace od severu, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace
Z.04	BV	Pohořelec	minimální velikost parcel 1 500 m ² ; přístup ze stávající komunikace, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace
Z.05	SV, PU, ZZ	Újezd nad Zbečnem	minimální velikost parcel 1 200 m ² ; přístup z navržené komunikace, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace
Z.06a	SV, TU	Újezd nad Zbečnem	-
Z.06b	ZP	Újezd nad Zbečnem	-
Z.06c	SV	Újezd nad Zbečnem	využití plochy bude prověřeno územní studií; minimální velikost parcel 1 500 m ² ; přístup ze stávající a navržené komunikace, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace; v severní části je vymezena plocha pro technickou infrastrukturu a veřejnou zeleň
Z.08	BV, PU	Pohořelec	využití plochy bude prověřeno územní studií; minimální velikost parcel 1 200 m ² ; přístup z navržené komunikace, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace
Z.09a	BV, DS	Pohořelec	minimální velikost parcel 1 500 m ² ; zástavba bude situována podél stávající komunikace v severní části lokality, odkud bude rovněž zajištěn přístup

Z.09b	BV, DS	Pohořelec	využití plochy bude prověřeno územní studií; minimální velikost parcel 1 200 m ² ; přístup ze stávajících a navržených komunikací
Z.10a	BV	Pohořelec	minimální velikost parcel 1 500 m ² ; zástavba bude situována podél stávající komunikace na západním okraji lokality, odkud bude rovněž zajištěn přístup
Z.10b	SV, PU, ZZ	Újezd nad Zbečnem	minimální velikost parcel 1 200 m ² ; přístup z navržené komunikace, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace
Z.11a	SV.1, PU, ZZ	Pohořelec	projekty staveb budou zpracovány autorizovanými architekty; minimální velikost parcel 6 000 m ² ; přístup z rozšířené stávající komunikace
Z.11b	SV, ZZ	Újezd nad Zbečnem	využití plochy bude prověřeno územní studií; minimální velikost parcel 1 200 m ² ; přístup z navržené komunikace, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace
Z.11c	SV	Újezd nad Zbečnem	využití plochy bude prověřeno územní studií; minimální velikost parcel 1 200 m ² ; přístup z navržené komunikace, uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace
Z.11d	PU	Újezd nad Zbečnem	využití plochy bude prověřeno územní studií
Z.12	SV, PU	Zbečno	plocha určená pro smíšenou venkovskou zástavbu (vybavenost obce, drobná nerušící výroba nebo bydlení); přístup ze stávající komunikace
Z.15	SV, ZZ	Újezd nad Zbečnem	využití plochy bude prověřeno územní studií; minimální velikost parcel 1 500 m ² ; přístup ze stávající komunikace (navržené k rozšíření), uvnitř lokality lze v případě potřeby doplnit další komunikace
Z.16	OK	Pohořelec	-
Z.17	BV	Zbečno	-
Z.18	TO	Újezd nad Zbečnem	-

Vysvětlivky:

BV – bydlení venkovské

SV – smíšené obytné venkovské

SV.1 - smíšené obytné venkovské – specifické

ZZ – zeleň zahradní a sadová

ZP – zeleň parková a parkově upravená

DS – doprava silniční

PU – veřejná prostranství všeobecná

OK – občanské vybavení komerční

TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady

C.2.3 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně, který tvoří především zeleň zahrad, je doplněn plochami parkové a parkově upravené zeleně (ZP), krajinnou zelení (ZK) na zalesněných pozemcích v zastavěném území a zelení ochrannou a izolační (ZO) podél komunikací.

Návrh územního plánu doplňuje tento systém. Veřejná zeleň (ZP) je doplňována v rámci vybraných zastavitelných ploch.

U nové zástavby je směrem do volné krajiny podmínkou výsadba zeleně.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

- Obec leží v srdci CHKO Křivoklátsko, mimo hlavní dopravní tahy. Základní komunikační kostru území tvoří silnice II/201, procházející přímo obcí, a silnice II/236, vedoucí po severozápadním a jihozápadním okraji jejího katastru.
- Na základní kostru silnic II. třídy navazují v řešeném území silnice III. třídy (směrem k přehradě Klíčava a na Újezd nad Zbečnem, respektive Pohořelec).
- Pro odstranění dopravních závad na silnici III/20112 (na průjezdu Újezdem nad Zbečnem) územní plán navrhuje provést změnu trasy této silnice do jižnější polohy s využitím úseku místní komunikace do Račic a nové komunikace v trase dnešní cesty k Pohořelci. Navržené propojení je v kategorii S7,5/50.
- Ostatní silniční síť v řešeném území je stabilizována.

D.1.2 MÍSTNÍ KOMUNIKACE

- Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Navrženy jsou úpravy, které souvisejí se zkvalitněním jejich povrchů a úpravy jejich šířkového uspořádání. Větší úpravy se dotknou horní přístupové cesty k Pohořelci (lokalita V Rovinách), která bude rozšířena na obousměrnou dvoupruhovou komunikaci a do její trasy bude přeložena silnice III/20112.
- Změny v šířkovém uspořádání se týkají také cesty k bývalému zemědělskému areálu v Újezdě nad Zbečnem, která se má stát hlavní přístupovou komunikací k rozvojové lokalitě Z.15 a musí tedy být upravena na odpovídající parametry místní komunikace.
- Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy pouze v případech, kdy je řešení jednoznačné. Šířka veřejných prostranství, jehož součástí je komunikace, musí být v souladu s §9 odst. 1 vyhlášky 146/2024 Sb.
- Některé lokality navržené zástavby jsou přístupné ze stávajících komunikací, u některých nových lokalit bude dopravní obsluha navržena až v následné dokumentaci nebo studiích (viz poznámky v tabulce u kapitoly c2.).

D.1.3 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

- Kromě několika nespojitých úseků podél silnice II/201 nejsou v obci vybudovány chodníky. Pokud to šířkové uspořádání uličního profilu umožňuje, budou dobudovány i ve zbývajících úsecích podél této silnice a podél silnice III/20112 v celém zastavěném území.
- Přes území obce procházejí čtyři turistické pěší trasy, které jsou v řešeném území vedeny jak polními a lesními cestami, tak po silnicích II. a III. třídy. Navazují na bohatou síť stezek v CHKO Křivoklátsko. Uvedené pěší turistické trasy jsou územním plánem stabilizovány. Nevylučuje se však změna jejich trasování, zejména pokud povede ke snižování společného vedení se silniční dopravou.
- Řešeným územím procházejí dvě cyklotrasy vedené po silnicích II. a III. třídy. Územní plán umožňuje jejich stávající vedení a nevylučuje změny trasování.
- Turistická atraktivita širšího území dává předpoklady i pro další rozvoj pěších turistických cest, případně i vedení cyklistických tras. V obou případech je třeba zvyšovat jejich kvalitu vyloučením společného vedení se silniční dopravou.
- Územní plán navrhuje (v souladu se záměrem obce na vytvoření tří turistických okruhů v okolí krajiny) obnovit pro zlepšení prostupnosti krajiny v původní trase cestu, vedoucí z lokality Na Jizhoře severním směrem k rozcestí Pod Javůrkem.

D.1.4 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

- Železniční trať č. 174 Beroun – Rakovník, procházející územím obce, je stabilizována, s úpravou trasy trati se nepočítá.
- Ochranné pásmo železnice bude při umísťování zástavby respektováno (viz podmínky využití ploch - kapitola f).

D.1.5 VODNÍ DOPRAVA

Na řece Berounce ve Zbečně neprobíhá ani nákladní ani pravidelná osobní doprava (přívoz). Řeka je však jednou z oblíbených vodáckých tras a jako taková výrazně přispívá k rozvoji turistiky a cestovního ruchu v obci.

Územní plán proto navrhuje rozšíření plochy vodáckého kempu.

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Energetická bilance

Pro celkový návrh výstavby cca 140 RD by bylo třeba zvýšení příkonu o 0,8 MW, v návrhovém období 15 let se ale reálně počítá s výstavbou pouze cca 60 RD.

Koncepce zásobování rozvojových lokalit

Zbečno

- Pro lokalitu Z.12 (max. 2 RD) je navrženo napojení ze stávající stanice TS-8 Obec Zbečno.

Pohořelec – dostavba cca 80 RD

- lokalita **Z.01** U Klínku (25 RD) – požadovaný příkon 250/150 kW bude pokryt z nově navrhované stanice **N-TS-1** s výkonem do 630 kVA. Do doby jeho přeložení bude respektováno ochranné pásmo procházejícího venkovního vedení 22 kV
- lokalita **Z.02** (8 RD) – požadovaný výkon 80/50 kW bude pokryt ze stávající stanice TS-6 Muzikov, u které se v případě nutnosti zvýší výkon trafa
- pro lokalitu **Z.03b** (10 RD) s požadovaným příkonem 100/60 kW, je navrženo napojení z N-TS-1
- lokalita **Z.04** (3 RD) s požadovaným příkonem 30/20 kW bude napojena na stávající TS-2 Obec Pohořelec
- lokalita **Z.08** (11 RD), která má požadovaný příkon 110/65 kW, bude napojena z nové trafostanice
- N-TS-1**, navrhované u plochy Z.01
- pro lokalitu **Z.09a** (3 RD) s požadovaným příkonem 30/20 kW, je navrženo napojení ze stávající trafostanice TS-2 Obec Pohořelec. Do doby jeho přeložení bude respektováno ochranné pásmo procházejícího venkovního vedení 22 kV
- pro lokalitu **Z.09b** (16 RD) s požadovaným příkonem 160/100 kW, je navrženo napojení ze stávající trafostanice TS-3 Za humny, u které se v případě nutnosti zvýší výkon trafa; do doby jeho přeložení bude respektováno ochranné pásmo procházejícího venkovního vedení 22 kV
- lokalita **Z.10a** (4 RD), která má požadovaný příkon 30/20 kW, bude napojena ze stávající trafostanice TS-3 Za humny, která je umístěna přímo v této lokalitě, a u které se v případě nutnosti zvýší výkon trafa
- u lokality **Z.11a** s požadovaným příkonem 50/30 kW je uvažováno s napojením od stávající TS-4 Drůbeží farma

Újezd nad Zbečnem - dostavba cca 60 RD

- pro lokality **Z.05** (12 RD, požadovaný příkon 120/72 kW) a **Z.06c** (12 RD a příkon 120/72 kW) je navržena nová kabelová trafostanice **N-TS-2** Újezd západ s výkonem 630kVA, která bude smyčkově napojena do stávající trasy kabelového vedení k TS-3 Za humny; nad lokalitou Z.06c prochází venkovní vedení 22 kV, které je navrženo k přeložení do kabelového vedení podél místní komunikace do Račic
- pro lokalitu **Z.10b** (15 RD) s požadovaným příkonem 150/90 kW, je navrženo napojení ze nové trafostanice **N-TS-2** Újezd západ, která bude na okraji této lokality vybudována; do doby jeho přeložení bude respektováno ochranné pásmo procházejícího venkovního vedení 22 kV
- pro lokalitu **Z.11b** (11 RD) s požadovaným příkonem 110/70 kW, je navrženo napojení z nové trafostanice **N-TS-2** Újezd západ, situované na okraji lokality Z.10b; přes lokalitu procházejí dvě trasy venkovního vedení 22 kV, z nichž to severní bude přeloženo do souběhu s místní komunikací do Račic; do doby jeho přeložení bude respektováno jeho ochranné pásmo
- lokalita **Z.15** (12 RD), která má požadovaný příkon 120/72 kW, bude napojena ze stávající trafostanice TS-4 Drůbeží farma, u které se v případě nutnosti zvýší výkon trafa

Seznam navrhovaných transformačních stanic

Označení místo	výkon	poznámka
----------------	-------	----------

N-TS-1	Pohořelec U Klínku JBTS/630kVA	především pro Pohořelec
N-TS-2	Újezd západ	CTSb/630kVA především pro Újezd n. Zb.

D.2.2 SPOJE

Nová výstavba musí respektovat stávající telekomunikační zařízení.

Koncepce řešení

- Katastrální území obce je napojeno z telefonní ústředny umístěné ve Zbečně. Kapacita přírodních linek do obce je pro současnou potřebu dostatečná. Na území obce jsou zřízeny účastnické rozvaděče, ze kterých by se pokryly i nové požadavky na telefonní linky, při předpokládané 100% telefonizaci.
- Pro návrh nových lokalit v Újezdě nad Zbečnem a Pohořelci je navržen v ploše Z.06a nový síťový rozvaděč N-SR, další rozvody od SR k jednotlivým účastnickým rozvaděčům a dále k účastníkům budou provedeny kabelovým vedením.
- Pro připojení návrhových požadavků na zřízení telefonních stanic, kde se uvažuje 100%, ale i nižší telefonizace, bude nutné vybudovat telekomunikační kabelové napojení jednotlivých lokalit.
- Připojení bude závislé na skutečných požadavcích na zřízení účastnických stanic a bude řešeno podle výstavby lokalit a požadavků jednotlivých účastníků. V jednotlivých lokalitách budou zřízeny účastnické rozvaděče a z nich napojení jednotlivé stanice.
- Připojení účastnických stanic a pokládku telekomunikačních kabelů je nutné provádět spolu s ostatními inženýrskými sítěmi, aby nedocházelo k opakovaným výkopům v jedné trase, a je přitom třeba respektovat ochranné pásmo sdělovacího vedení, které je 1,5 m po celé délce trasy na obě strany od krajního kabelu.

D.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec není plynofikována.

Územní plán přebírá záměr na vybudování STL plynovodu ve směru od Sýkořice a Bělče v souběhu se silnicí II/201, sledovaný územním plánem VÚC Rakovnícko.

D.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Koncepce zásobování vodou

Návrh územního plánu vychází ze studie a následné dokumentace k územnímu řízení – Krivoklátsko – vodovod (11/2003 – Milota Kladno), zpracované pro „Svazek obcí Krivoklátsko“. Tato dokumentace koresponduje se záměrem na vybudování skupinového vodovodu z územního plánu VÚC Rakovnícko a pro území Zbečna je dále rozpracována v návrhu projektu "Zbečno - Újezd nad Zbečnem- vodovod" (DÚR).

- Z úpravny vody Klíčava (cca 4 km od Zbečna) bude vybudován přívaděč do Zbečna a Újezda, který bude dále pokračovat směrem na Račice a Pohořelec. Přívaděč začíná v úpravně vody Klíčava, je veden v komunikaci do Zbečna, prochází centrem Zbečna, zde je odbočka do stávajícího vodojemu Zbečno, podchází řeku Berounku a je veden do nového vodojemu s automatickou tlakovou stanicí u Újezda objemu 50 m³, kóty 275/272. Stávající vodojem Zbečno bude rozšířen o 100 m³ na kapacitu 160 m³. Oba vodojemy budou vybaveny vodoměrem, chlorováním a přenosem dat.
- Ve Zbečně bude vodovodní síť částečně rozšířena a bude postupně rekonstruována.
- V Újezdě nad Zbečnem a na Pohořelci bude provedena kompletně nová vodovodní síť.
- Nová výstavba musí respektovat navržené vodovodní přívaděče a řady a jejich ochranná pásma, která jsou 1,5 m po celé délce trasy od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu.
- Návrh vodovodu řeší i požární hydranty pro zabezpečení potřeb vody na hašení.

Opatření pro nouzové zásobování vodou

- Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou v množství maximálně 15 l/os/den cisternami ze zdroje Klíčava a bude doplňováno balenou vodou.
- Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z obecních a z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

D.2.5 ODKANALIZOVÁNÍ

Ve Zbečně i v Újezdě a na Pohořelci je vybudována soustavná kanalizace s odpovídající likvidací odpadních vod. Ve Zbečně je vybudována ČOV o kapacitě 1100 EO pro účely odvádění a čištění splaškových vod.

Koncepce odkanalizování

Obec má realizovanou kanalizační síť pro systematickou likvidaci splaškových a odpadních vod v rámci celého správního území.

Opatření pro likvidaci dešťových vod:

- dešťové vody ze zelených ploch budou likvidovány zasakováním na místě
- čisté dešťové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
- dešťové vody ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými produkty, budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
- dešťové vody z ploch, kde hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek, čisté odpadní vody pak budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku
- v případě, že nebude možné dešťové vody či jejich část likvidovat na přímo na pozemku, budou tyto vody odvedeny do dešťové kanalizace.

D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Stávající zařízení občanského vybavení, zejména spadající do kategorie veřejné infrastruktury v obci, jsou stabilizována. Umísťování občanské vybavenosti lokálního významu je možné v několika typech ploch - zejména pro bydlení (viz podmínky využití ploch a s rozdílným způsobem využití).

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.12 pro smíšenou obytnou venkovskou zástavbu, která umožňuje využití pro občanskou vybavenost.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a zájmů ochrany jeho hodnot, zejména přírodních. Za tímto účelem územní plán navrhuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy přírodní všeobecné (NU) – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (1. zóna CHKO, vymezená regionální biocentra, území EVL, PR, apod.); přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, případně plochy systémů ekologické stability, apod.;
- plochy lesní všeobecné (NU) – na kterých je možné intenzivní využití pro lesní produkci;
- plochy zemědělské všeobecné (AU) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy smíšené krajinné (MU) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu;

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

V nezastavěném území řešeném návrhem ÚP Zbečno převládají plochy s charakterem přírodním (NU) a plochy smíšeného využití krajiny, kde je opět nejvýznamněji zastoupena složka ochrany přírody (MU.p). Dále jsou na území obce vymezeny plochy lesní všeobecné (NU) a zemědělské všeobecné (AU).

Podíl zeleně ve smíšených a zejména v zemědělských plochách nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba

této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev. Ve většině lokalit je vhodným způsobem zvyšování podílu zeleně přirozená sukcese.

Plochy změn v krajině

Návrh územního plánu vymezuje 5 ploch změn v krajině:

označení plochy	navržené využití	místní část	podmínky využití
K.01a	MU.pr	Pohořelec	na ploše bude vysázen lesopark z původních rostlinných druhů, který vytvoří pozvolný přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou; zároveň může plocha sloužit rekreačnímu a sportovnímu využití s případnými doplňkovými solitérními stavbami
K.01b	MU.pr	Pohořelec	na ploše bude vysázen lesopark z původních rostlinných druhů, který vytvoří pozvolný přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou; zároveň může plocha sloužit rekreačnímu a sportovnímu využití s případnými doplňkovými solitérními stavbami
K.02	MU.pr	Pohořelec	na ploše bude vysázen lesopark z původních rostlinných druhů, který vytvoří pozvolný přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou; může zde vzniknout vodní plocha; zároveň může plocha sloužit rekreačnímu a sportovnímu využití s případnými doplňkovými solitérními stavbami
K.03a	MU.pr, PU	Pohořelec / Újezd nad Zbečnem	bude zachován (resp. vytvořen) trvalý travní porost a ponechán přirozené sukcese; plochu je možné využít k nepobytové rekreaci
K.03b	MU.pr, PU	Pohořelec / Újezd nad Zbečnem	bude zachován (resp. vytvořen) trvalý travní porost a ponechán přirozené sukcese; plochu je možné využít k nepobytové rekreaci
K.04	RO.1	Zbečno	plocha umožňující rozšíření veřejného tábořiště; mohou zde být umístovány jen stavby přípustné v nezastavěném území
K.05	RO.1	Újezd nad Zbečnem	plocha umožňující rozšíření hřiště, variantně využitelná pro veřejné tábořiště; mohou zde být umístovány jen stavby přípustné v nezastavěném území
K.06	MU.pwr	Újezd nad Zbečnem	plocha umožňující nástup lodí, mohou zde být umístovány jen stavby přípustné v nezastavěném území

Vysvětlivky:

MU.pr – plochy smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority, rekreace nepobytová

MU.pwr – plochy smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority, vodohospodářské zájmy, rekreace nepobytová

RO.1 – rekreace na oddechových plochách - specifická

E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Návrh územního plánu Zbečna závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability, a to nadregionální, regionální a lokální.

Všechny skladebné části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

Nadregionální prvky ÚSES

Řešeným územím prochází mezofilní hájová a vodní osa nadregionálního biokoridoru NRBK.K55 "Týřov, Křivoklát – Karlštejn, Koda" (Berounka). Osa vodní je vedena osou toku, osa mezofilní hájová střídavě přechází z levého na pravý břeh Berounky a příčně protíná území obce Zbečno v jeho jihozápadní části. Většina řešeného území dále leží v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru.

Regionální prvky ÚSES

regionální biocentrum RBC.1/1443"Stříbrný luh"

- rozsáhlé území na severním a západním svahu na levém břehu Berounky, ležící téměř beze zbytku v 1. zóně CHKO a v PR Stříbrný luh
- vloženo v trase nadregionálního biokoridoru NRBK.K55 v místě, kde se kříží jeho vodní a mezofilní hájová osa
regionální biokoridor RBK.1109"Jivno – K 55"
regionální biocentrum RBC.11/1578"Jivno"
- velmi rozsáhlé území, zahrnující téměř celé povodí říčky Klíčavy a propojující jižně ležící nadregionální biokoridor „Týřov, Křivoklát – Karlštejn, Koda“ se severněji běžícími
- „Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda“.
- jižní část biocentra leží na ploše Lánské obory a zahrnuje vodní nádrž Klíčava, která je zdrojem pitné vody.

Lokální prvky ÚSES

Nadmístní systém ÚSES (regionální a nadregionální) je doplněn sítí lokálních prvků - biocentra, biokoridory.

Lokální biocentra

- LBC.6 (vložené v trase RBK.1109)
- LBC.7 „Na Klíčavě“ (vložené v trase RBK.1109)
- LBC.8 „Pod Újezdem“ (vložené v trase RBK.1109)
- LBC.9 „Pod Lipovým vrchem“
- LBC.10 „U lomu“
- LBC.11 „U Vojtěcha“

E.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Cestní síť

Plochy lesní a zemědělské jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována, případně doplněna dalšími cestami (obnova zaniklých cest).

E.4 PROTIEROZNÍ OCHRANA

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES, lesy a trvalé travní porosty. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. Protierozní funkci budou mít navržené plochy změn v krajině na Pohořelci a navržené zelené pásy.

E.5 OCHRANA NEROSTNÝCH SUROVIN

Při jihovýchodním okraji řešeného území se nachází a do katastru obce Zbečno zasahuje chráněné ložiskové území stavebního kamene Sýkořice (02090000). Na něm v současné době povrchově těží spilit a metabazalt společnost KÁMEN Zbraslav, spol. s r.o. na bilancovaném výhradním ložisku č. 3020900.

Na katastru Újezd nad Zbečnem leží ještě nebilancované ložisko stavebního kamene Zbečno 2 (5044000), které však nemá v současné době stanovenou plochu pro dobývání nerostných surovin (dobývací prostor) a územní plán zde s těžbou v návrhovém období ani ve výhledu nepočítá.

V případě realizace staveb a zařízení netěžebního charakteru uvnitř CHLÚ je třeba postupovat dle §18 a 19 horního zákona.

Poddolovaná území se v řešeném území nevyskytují.

E.6 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Záplavové území Q100 Berounky na celém území středočeského kraje (tj. v říčním km 7,36 až 63,10) bylo stanoveno a aktivní zóna stanoveného záplavového území byla vymezena opatřením Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 00878/2007/OŽP-Bab ze dne 15. 1. 2007.

Návrh územního plánu respektuje stanovené záplavové území, nově navržená obytná zástavba je situována mimo záplavové území Q100 včetně aktivní zóny.

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Pro zastavitelné plochy je stanoven minimální koeficient neznepevněných ploch (kapitola f.1).

E.7 POŽADAVKY OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

S Vojenskou ubytovací a stavební správou Litoměřice, Na Valech 76, musí být předem projednáván návrh výstavby:

- staveb vyšších jak 15 m,
- nebytových objektů (kromě drobných staveb),
- staveb vyzařujících elektromagnetickou energii (např. ZS radiooperátorů mobilních telefonů, větrných elektráren),
- dálkových vedení VN, VVN a NN,
- dálkových kabelových vedení (elektrické energie, optické trasy telefonních kabelů a dalších inženýrských sítí),
- nových trasy komunikací včetně přeložek,
- změny využití území,
- dobývací prostory, zřizování vodních děl, ČSPHM, rekonstrukce a stavby mostů,
- která se dotkne pozemků v majetku ČR – Ministerstvo obrany.

Vojenská správa si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy AČR.

V zájmovém území ČR MO (viz výkres „O4 Technická infrastruktura – energetika, spoje“) musí být s Vojenskou ubytovací a stavební správou konzultována veškerá nadzemní stavební činnost.

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Celé území obce Zbečno je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.

F.1.1 PLOCHY BYDLENÍ

BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky staveb pro bydlení - izolované rodinné domy, případně dvojdomy,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.) a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500m²

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování, další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- nezbytná související technická vybavenost.

PODMÍNKY:

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo pronajatém pozemku.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech (např. §148 zákona č. 283/2021 Sb.),
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- řadové rodinné domy,
- bytové domy.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PRO NOVOU ZÁSTAVBU V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH:

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby rodinnými domy: 1 000 m², není-li pro danou lokalitu stanoveno jinak,
- maximální velikost pozemku pro budovy obchodního prodeje: 1 200 m²
- koeficient zastavění maximálně 0,25, maximální zastavěná plocha: 250 m²,
- koeficient nezepevněných ploch minimálně 0,6,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBĚ:

- charakter zástavby a její výšková hladina se přizpůsobí okolní zástavbě.

BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky staveb pro bydlení - izolované rodinné domy, dvojdomy, případně vily,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.) a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500m²

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování, další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- nezbytná související technická vybavenost.

PODMÍNKY:

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo pronajatém pozemku.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech (např. §148 zákona č. 283/2021 Sb.),
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- řadové rodinné domy.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- charakter zástavby a její výšková hladina se přizpůsobí okolní zástavbě,
- maximální velikost pozemku pro budovy obchodního prodeje: 800 m²
- maximální zastavěná plocha: 250 m².

F.1.2 PLOCHY REKREACE**RI REKREACE INDIVIDUÁLNÍ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dostavby a přístavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, pokud celková zastavěná plocha nepřekročí 40m²,
- nezbytná související technická vybavenost.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci,
- veškeré činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladina zástavby: jedno nadzemní podlaží a podkroví,
- koeficient zastavění maximálně 0,3,
- maximální zastavěná plocha stavbou pro rodinnou rekreaci 40m²,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň.

RH REKREACE HROMADNÁ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- stavby ubytovacích zařízení (hotely, penziony, apod.)
- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště, relaxační zařízení, fitcentra,
- klubovní a hygienická zařízení areálů,
- stravovací zařízení,
- ekologická a informační centra
- veřejná prostranství a plochy zeleně s mobiliářem pro relaxaci a orientaci,
- doplňková maloobchodní zařízení,
- služební či pohotovostní byty.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (např. §148 zákona č. 283/2021 Sb.),
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladina zástavby: jedno nadzemní podlaží a podkroví,
- koeficient zastavění maximálně 0,25,
- koeficient nepevněných ploch minimálně 0,5.

RO REKREACE NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- plochy pro hromadnou rekreaci a sport na plochách přírodního charakteru, např. vodácký kemp, autokemp, veřejné tábořiště, otevřené sportoviště, hřiště,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- pěší a cyklistické stezky a plochy veřejné zeleně.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- doplňková maloobchodní a stravovací zařízení,
- klubovní zařízení areálů,
- služební či pohotovostní byt.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (např. §148 zákona č. 283/2021 Sb.),
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladina zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- minimalizace zpevněných a zastavěných ploch na nezbytné minimum.

RO.1 REKREACE NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH - SPECIFICKÁ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- plochy pro hromadnou rekreaci a sport na plochách přírodního charakteru, např. vodácký kemp, autokemp, veřejné tábořiště, otevřené sportoviště, hřiště,
- plochy veřejné zeleně.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší a cyklistické stezky a hygienická zařízení.
- parkoviště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (např. §148 zákona č. 283/2021 Sb.),
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladina zástavby: jedno nadzemní podlaží,
- minimalizace zpevněných a zastavěných ploch na nezbytné minimum.

F.1.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky staveb pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva apod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná obcí,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- v případě dostaveb a přestaveb ve stávající zástavbě se přizpůsobí charakter staveb a výšková hladina zástavby okolní zástavbě,

OK OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky staveb převážně komerční občanské vybavenosti, sloužící například pro maloobchodní prodej, ubytování, stravování, administrativu, služby.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladiny zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- v případě dostaveb a přestaveb se přizpůsobí výšková hladina zástavby a měřítko staveb okolní zástavbě,

OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště,
- nezbytné zázemí (šatny, klubovny).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

PODMÍNKY:

- negativní vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušovat nad přípustnou míru sousední plochy obytné zástavby.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- motoristický sport.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladina zástavby nesmí přesáhnout hladinu okolní stávající zástavby,
- směrem k okolním plochám bydlení a do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- plochy pohřebišť.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší komunikace,
- zeleň,
- nezbytná zástavba související s hlavním využitím (kaple, márnice, WC pro návštěvníky, kancelář správce apod.).

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- zpevněné a zastavěné plochy budou omezeny na nezbytné minimum.

F.1.4 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- místní komunikace, účelové komunikace,
- parkovací stání,
- zastávky autobusu,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- drobná dětská hřiště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- prvky místních informačních systémů.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- prostorové uspořádání musí koordinovat plochy pro bezpečný pohyb pěších a automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen,
- na kvalitu vybavení parteru veřejných prostranství musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky.

F.1.5 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- oplocené zahrady s funkcí rekreační nebo užitkovou,
- pozemky staveb občanského vybavení,
- pozemky staveb drobné nerušící výroby a zemědělství,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m².

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pozemky staveb pro agroturistiku,
- pozemky staveb ubytovací zařízení do 60 lůžek (penzion),
- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- nezbytná související technická vybavenost.

PODMÍNKY:

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území,

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení, které svým provozováním, včetně související dopravní obsluhy a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru, skladová činnost apod.,
- bytové domy,
- řadové rodinné domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PRO NOVOU ZÁSTAVBU V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH:

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží,
- v případě dostaveb a přestaveb ve stávající zástavbě se přizpůsobí hladina zástavby okolní zástavbě,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby 1 000 m², není-li pro danou lokalitu stanoveno jinak,
- maximální zastavěná plocha samostatnou stavbou pro podnikání max. 200 m²,
- koeficient zastavění maximálně 0,25,
- koeficient nepevněných ploch minimálně 0,4,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň.

SV.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ - SPECIFICKÉ

Stavby musí být projektovány autorizovaným architektem.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- oplocené zahrady s funkcí rekreační nebo užitkovou,
- pozemky staveb občanského vybavení,
- pozemky staveb drobné nerušící výroby a zemědělství,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500m².

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pozemky staveb pro agroturistiku,
- pozemky staveb ubytovací zařízení do 60 lůžek (penzion),
- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- nezbytná související technická vybavenost.

PODMÍNKY:

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území,

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení, které svým provozováním, včetně související dopravní obsluhy a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru, skladová činnost apod.,
- bytové domy,
- řadové rodinné domy,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby 6 000 m²,
- maximální zastavěná plocha samostatnou stavbou pro podnikání max. 200 m²,
- koeficient zastavění maximálně 0,25,
- koeficient nepevněných ploch minimálně 0,4,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň.

SC PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- pozemky staveb občanského vybavení,
- pozemky staveb pro komerční oblužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa)
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.) a mobiliářem pro relaxaci.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pozemky staveb drobných ubytovací zařízení (penzion),
- plochy pro nerušící výrobní činnosti,
- nezbytná související technická vybavenost.

PODMÍNKY:

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení, které svým provozováním, včetně související dopravní obsluhy a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru, skladová činnost apod.,
- stavby pro rodinnou rekreaci.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží; ve výjimečných případech jsou po individuálním posouzení stavebním úřadem přípustná tři nadzemní podlaží,
- v případě dostaveb a přestaveb se přizpůsobí hladina zástavby okolní zástavbě,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby 800 m²,
- maximální zastavěná plocha samostatnou stavbou pro podnikání max. 200 m²,

- koeficient zastavění maximálně 0,25,
- koeficient nezaplněných ploch minimálně 0,4.

F.1.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS DOPRAVA SILNIČNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky silnic I., II. a III. třídy včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy, garáže.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- chodníky,
- doprovodná a izolační zeleň.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny.

DD DOPRAVA DRÁŽNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- plochy železnice - obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí apod.,
- pozemky zařízení pro drážní dopravu, (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, depa, opravy, správní budovy),

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- nezbytná související technická a dopravní vybavenost,
- doprovodná a izolační zeleň.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny.

F.1.7 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- areály technické infrastruktury,
- zařízení na sítích technické infrastruktury,
- plochy související dopravní infrastruktury.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- izolační zeleň.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny.

F.1.8 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**VT VÝROBA TĚŽKÁ A ENERGETIKA****HLAVNÍ VYUŽITÍ PO DOBU FUNGOVÁNÍ LOMU SÝKOŘICE:**

- pozemky staveb pro těžbu a zpracování kamene,
- plochy pro skladování vytěženého materiálu,

HLAVNÍ VYUŽITÍ PO UKONČENÍ TĚŽBY V LOMU SÝKOŘICE:

- pozemky staveb lehkého průmyslu (stavby pro tovární výrobu),
- drobná výroba,
- výrobní, nevýrobní a servisní služby,
- drobná skladovací zařízení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- související administrativní a stravovací zařízení,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost,
- pohotovostní nebo služební byt.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- rozsáhlé skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladina nevýrobní zástavby: dvě nadzemní podlaží
- koeficient zastavění maximálně 0,2,
- směrem k okolním plochám obytné zástavby (BV a SV) a do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu,
- plochy staveb pro drobnou nerušící výrobu,
- výrobní, nevýrobní a servisní služby,
- plochy staveb pro skladování.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- související administrativní,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost,
- pohotovostní nebo služební byt.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu,
- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladina zástavby: 10 m,
- koeficient zastavění maximálně 0,4,
- směrem k okolním plochám obytné zástavby (BV a SV) a občanského vybavení (OV) a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

VS SKLADOVÁNÍ A LOGISTIKA**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- drobná skladovací zařízení,

- výrobní, nevýrobní a servisní služby.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- související administrativa a stravovací zařízení,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost,
- pohotovostní nebo služební byt.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu,
- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- rozsáhlé skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální hladina zástavby: 10 m

F.1.9 PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**ZP ZELENĚ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- mobiliář pro rekreaci a relaxaci.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- minimalizace zpevněných ploch.

ZZ ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÁ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, obvykle oplocené (zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pokud se nejedná o pozemek určený k plnění funkce lesa lze na pozemku umístit jednu drobnou stavbu do 12 m² zastavěné plochy v souladu s přílohou č. 1 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb
- vodní plochy
- mobiliář, prvky drobné zahradní architektury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní a technická infrastruktura včetně přípojek a účelových komunikací za podmínky, že plocha navazuje alespoň částečně na zastavěné území či zastavitelnou plochu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- u pozemků určených k plnění funkcí lesa je nepřípustné jakékoliv využití, které by bylo v rozporu s obhospodařováním pozemků v souladu s lesním zákonem.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny.

ZO ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vedení pěších, eventuelně cyklistických stezek.

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dopravní a technická infrastruktura včetně přípojek a účelových komunikací za podmínky, že plocha navazuje alespoň částečně na zastavěné území či zastavitelnou plochu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny.

ZK ZELENĚ KRAJINNÁ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu – například průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím, lesní porost v zastavěném území apod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vedení pěších, eventuelně cyklistických stezek.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím,
- u pozemků určených k plnění funkcí lesa je nepřípustné jakékoliv využití, které by bylo v rozporu s obhospodařováním pozemků v souladu s lesním zákonem.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny.

F.1.10 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**WU PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodo hospodářské využití (viz vyhl. 157/2024 Sb.).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- nezbytné vodo hospodářské stavby a zařízení.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- minimalizace zpevněných ploch.

F.1.11 PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**AU PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ****HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu,

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek),
- související dopravní a technická infrastruktura (viz §26 vyhl. 157/2024 Sb.).
- účelové cesty, pěší eventuelně cyklistické cesty,
- doprovodná zeleň podél cest.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů živočišné a rostlinné výroby.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami.

LU PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkcí lesa,

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství.
- související dopravní a technická infrastruktura (viz §27 vyhl. 157/2024 Sb.).
- vodní plochy
- účelové cesty, pěší eventuelně cyklistické cesty.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- minimalizace zpevněných ploch.

NU PLOCHY PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti,
- zvláště chráněná území, plochy evropsky významných lokalit a ptačích oblastí
- pozemky smluvně chráněné,
- prvky ÚSES zejména regionálního a nadregionálního a související přírodně cenné pozemky.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vodní plochy
- výjimečně: související dopravní a technická infrastruktura (viz §28 vyhl. 157/2024 Sb.),
- pěší a cyklistické cesty v nezbytném rozsahu.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré další stavby,

- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami.

MU PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- není stanoveno.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a záměry dle §122 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona
- indexem je uvedena přípustná funkce v ploše:
 - p – přírodní priority (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES),
 - z – zemědělství extenzivní (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování),
 - l – lesnictví extenzivní (pozemky k plnění funkcí lesa),
 - w – vodohospodářské,
 - c – rekreace pobytová (stávající chaty v krajině bez možnosti rozšíření jejich zastavěné plochy),
 - r – rekreace nepobytová (vybavení a stavby pro nepobytovou rekreaci a sport, vodních plochy, mobiliář a prvky drobné architektury)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- nová chatová výstavba

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami.

Definice pojmů:

Koeficient zastavění je poměr výměry zastavěné plochy k celkové výměře pozemku.

Výměra zastavěné plochy je dána součtem výměr zastavěných ploch všech staveb na pozemku s výjimkou bazénů a zpevněných ploch.

Koeficient nezpevněných ploch je poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku

Maximální hladina zástavby se vztahuje pouze na nově umísťované budovy a na úpravy stávajících budov, které by neměly přesahovat stanovenou maximální hladinu zástavby. Maximální hladina zástavby se nevztahuje na dopravní stavby, technická zařízení (vysílače, komíny, technologická zařízení nezbytná pro provoz budov a areálů apod.). Stanovení vychází z převládající výškové hladiny stávající zástavby a z požadavku na její cílovou hodnotu. Důvodem pro její stanovení je ochrana a stabilizace stávající urbanistické struktury zástavby sídel s dílčími úpravami.

F.2 STANOVENÍ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f.1) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI**G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT**

Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona)

Označení VPS	Popis VPS
dopravní infrastruktura - rozšíření a úprava místních komunikací	
VD.R1	rozšíření a úprava místní komunikace Pohořelec – U Klínku
VD.R2	rozšíření a úprava místní komunikace Pohořelec – V Rovinách
VD.R3	rozšíření a úprava místní komunikace Pohořelec – Újezd n. Zb.
dopravní infrastruktura - nové místní komunikace	
VD.N1	nová místní komunikace Pohořelec střed
VD.N2	nová místní komunikace Pohořelec – U Klínku (osa lokality)
VD.N3	nová místní komunikace Pohořelec – U Klínku (pěší spojka)
VD.N4	nová místní komunikace Pohořelec – příjezd k lokalitě Z03
VD.N5	nová místní komunikace Pohořelec – jih (osa lokality)
VD.N7	nová místní komunikace Újezd n. Zb. – sever (pěší spojka)
VD.N8	nové místní komunikace Újezd n. Zb. – sever (osa lokality)
VD.N9	nové místní komunikace Újezd n. Zb. – jih (osa lokality)
VD.N10	nové místní komunikace Újezd n. Zb. – jih (pěší spojka)
VD.N11	nová místní komunikace Zbečno – u hřbitova (osa lokality)
technická infrastruktura – vodovody a kanalizace	
VT.1	čistírna odpadních vod – Zbečno u hřbitova
VT.2	vodojem Újezd nad Zbečnem
VT.3	vodojem Zbečno II – Pěnčina
VT.4	vodovodní přivaděč pro Křivoklát + vodojem Novina
VT.5	vodovodní přivaděč pro Zbečno a Račice
VT.6	vodovodní přivaděč pro Sýkořici
VT.7	kanalizační přečerpávací potrubí Újezd n. Zb. – Zbečno
technická infrastruktura – energetika a spoje	
VT.9	trafostanice N-TS-1 Pohořelec – U Klínku
VT.10	trafostanice N-TS-2 Újezd – západ
VT.11	plynovodní STL přípojka od obce Běleč
zvyšování retenčních schopností území	
VZ.1	plocha pro vysazení lesoparku K.01
VZ.2	plocha pro vysazení lesoparku K.02
VZ.3a	plocha pro založení zeleného pásu K.03
VZ.3b	plocha pro založení zeleného pásu K.03
VZ.3c	plocha pro založení zeleného pásu K.03
VZ.3d	plocha pro založení zeleného pásu K.03

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT

Územním plánem Zbečna jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

- plochy pro založení prvků územní systém ekologické stability** na území obce Zbečno, označené ve výkresu „Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanace“ kódem VU. Lokální prvky ÚSES jsou označeny jako VU.1, prvky ÚSES regionální úrovně jako VU.2.

Poznámka:

- označení příslušného prvku ÚSES - viz kapitola e.2) a výkres 3

G.3 PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE VYVLASTNIT

Územním plánem Zbečna nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

G.3.1 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán respektuje prostorové vymezení zájmového území Ministerstva obrany a stanoví, že v tomto území bude veškerá nadzemní stavební činnost konzultována s VUSS Litoměřice.

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

Návrh územního plánu Zbečna vymezuje 6 ploch, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn využití územní studií:

US.1	Pohořelec	plochy smíšené obytné venkovské (SV)
US.5	Újezd nad Zbečnem	plochy smíšené obytné venkovské (SV)
US.2	Pohořelec	bydlení venkovské (BV), plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)
US.3	Pohořelec	bydlení venkovské (BV), plochy dopravy silniční (DS)
US.4	Újezd nad Zbečnem	plochy smíšené obytné venkovské (SV); plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)
US.6	Újezd nad Zbečnem	plochy smíšené obytné venkovské (SV), zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Studie budou zpracovány do 6 let od vydání změny č. 2 územního plánu.

I STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Územním plánem je stanoveno provádění změn v území (etapizace) a z něj vyplývající podmínky pro změny v území pro následující zastavitelné plochy:

etapa	zastavitelné plochy	podmínky
I.	Z.01 (vyjma severozápadní části p. č. 226/29 a p. č. 228 v k. ú. Újezd na Zbečnem), Z.02, Z.03a, Z.04, Z.06a, Z.06b, Z.09a, Z.09b, Z.10a, Z.10b, Z.11b, Z.11c, Z.11d	výstavbu lze začít kdykoli
II.	Z.01 (severozápadní část p. č. 226/29 a p. č. 228 v k. ú. Újezd na Zbečnem)	výstavbu lze začít, pokud je zbylá část plochy Z.01 zastavěná alespoň ze 70 % své výměry; s výstavbou inženýrských sítí a dopravní infrastruktury lze začít kdykoliv
II.	Z.03b, Z.08	výstavbu lze začít, pokud jsou plochy Z.04, Z.09a a Z.09b zastavěny alespoň ze 70 % své výměry; s výstavbou inženýrských sítí a dopravní infrastruktury lze začít kdykoliv
II.	Z.05	výstavbu lze začít, pokud je plocha Z.10b zastavěna alespoň ze 70 % své výměry; s výstavbou inženýrských sítí a dopravní infrastruktury lze začít kdykoliv
II.	Z.06c	výstavbu lze začít, pokud jsou plochy Z.11b a Z.11c zastavěny alespoň ze 70 % své výměry; s výstavbou inženýrských sítí a dopravní infrastruktury lze začít kdykoliv
III.	Z.15, Z.11a	výstavbu lze začít za podmínky, že budou alespoň ze 70 % své výměry využity veškeré zastavitelné plochy ve II. etapě výstavby

Graficky je etapizace znázorněna ve Schématu etapizace, které je součástí přílohové části.

I VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Požadavek na zpracování architektonické části projektové dokumentace pouze autorizovaným architektem je uplatněn ve dvou případech:

- U zastavitelné plochy Z.11a, která leží na pohledově velmi exponovaném místě a uplatňuje se v mnoha dálkových pohledech. Záměrem je neumožnit na této ploše vznik koncentrované zástavby, ale spíše několika solitérních staveb nebo skupin staveb, které budou dobře zasazeny do svého okolí a spolu s přilehlou zelení vytvoří harmonický celek, nenarušující ráz krajiny (může jít např. o rodinné farmy, objekty ekocentra, luxusní sídla apod.). Architektonický návrh musí z tohoto záměru vycházet.

Pokud má dojít k výstavbě objektu se střechou rovnou nebo pultovou se sklonem menším než 30° v těchto typech ploch s rozdílným způsobem využití:

- BI (bydlení individuální),
- BV (bydlení venkovské),
- SC (plochy smíšené obytné centrální),
- RI (rekreace individuální),
- RH (rekreace hromadná).
- V obou případech je cílem v maximální míře chránit a rozvíjet přírodní a kulturní hodnoty Zbečna.

Poznámka:

- *Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, nejsou územním plánem vymezeny.*
- *Plochy a koridory územních rezerv územní plán Zbečno nevymezuje.*

L KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Územním plánem nejsou stanovená kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny.

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

Počet listů textové části: 33 formátů A4 (včetně schéma etapizace)

Počet výkresů grafické části: 3 výkresy

