

Změna č. 1 územního plánu Běštín

návrh pro opakované veřejné projednání

**PŘÍLOHA Č. 1 K ODŮVODNĚNÍ
TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN**

pořizovatel:

Městský úřad Hořovice
Odbor výstavby a životního prostředí
Palackého náměstí 2
268 01 Hořovice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. David Grunt

zpracovatel:

ARCHUM architekti s.r.o.
Oldřichova 299/23
128 00 Praha 2
IČ: 01894871
Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

únor 2025

OBSAH

A	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	4
B	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ	4
B.1	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
C	URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	4
	<i>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ</i>	4
C.1	URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	4
C.2	ZASTAVITELNÉ PLOCHY.....	5
C.3	SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	6
D	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	6
D.1	NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	6
D.1.1	SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA	6
D.1.2	SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ	6
D.1.3	ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA.....	7
D.1.4	LETECKÁ DOPRAVA	7
D.1.5	VODNÍ DOPRAVA	7
D.1.6	DOPRAVA V KLIDU	7
D.1.7	PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA	7
D.1.8	DOPRAVNÍ VYBAVENOST	7
D.2	NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	7
D.2.1	VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	7
D.2.2	POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	8
D.3	KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	9
D.4	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	9
E	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	9
	<i>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ</i>	9
E.1	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	9
E.2	KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ	10
E.3	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	10
E.4	PROSTUPNOST KRAJINY.....	11
E.5	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	12
E.6	OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM A VODNÍ REŽIM	12
E.7	OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY	13
E.8	KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY.....	13
E.9	DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	13
F	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	13
F.1	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU	13
F.1.1	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	14
F.1.2	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	15
F.1.3	PLOCHY REKREACE	15
F.1.4	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	16
F.1.5	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	16
F.1.6	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	17
F.1.7	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	17
F.1.8	PLOCHY LESNÍ	17
F.1.9	PLOCHY PŘÍRODNÍ	18
F.1.10	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	18
G	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB	18
G.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY.....	18
G.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	19
G.3	STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	19
G.4	PLOCHY PRO ASANACI	19

H	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	19
I	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	19
J	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV.....	19
K	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	20
L	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	20
M	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	20
N	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	20
O	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT....	20
P	ÚDAJE O TEXTU S VYZNAČENÍM ZMĚN	21

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

V grafické části návrhu územního plánu Běštín – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 30. 4. 2016). Aktualizace zastavěného území změnou č. 1 proběhla k 14.2.2023.

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Řešené území územního plánu je vymezeno správním územím obce Běštín, které je tvořeno katastrálním územím Běštín. Celkový rozsah řešeného území je 299 ha.

B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

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

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

V řešeném území nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střeších budov.

Běštín bude rozvíjen jako samostatné sídlo, s respektem ke kvalitám přírodního prostředí, jež je obklopuje; při rozvoji sídla bude respektován charakteristický krajinný ráz řešeného území; samostatně se bude dále rozvíjet zástavba v místní části Bezdědičky.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
~~Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní plán respektuje stávající strukturu zástavby obce – jak vlastní obce Běštín, tak místní části Bezdědičky. Územní plán navrhuje doplnění stávající struktury zástavby tak, aby dosáhla větší kompaktnosti; nové rozvojové lokality jsou navrhovány v přímé vazbě na zastavěné území a na stávající komunikační síť. Územní plán respektuje a chrání přírodní prostředí obce, ve vlastní obci Běštín se jedná především o ochranu centrální části obce.

Rozvojové lokality doplňují stávající strukturu zástavby vlastní obce Běštín (lokality [BV1Z.1](#), [BV2Z.2](#), [BV3Z.3](#), [BV4Z.4](#), [BV5Z.5](#), [BV8Z.8](#), [BV9Z.9](#), [BV10Z.10](#), [BV11Z.11](#), [BV16Z.16](#), [BV21Z.21](#), [BV22Z.22](#)), resp. místní části Bezdědičky (lokality [BV17Z.17](#), [BV18Z.18](#), [BV19Z.19](#), [BV20Z.20](#)).

Rozsáhlejší rozvojové lokality jsou navrženy v přímé vazbě k hlavním místním komunikacím ve vlastní obce Běštín (lokality [BV13Z.13](#), [BV14Z.14](#), [BV15Z.15](#)).

V centrální části obce je rozvíjen stávající sportovní areál (lokality [SR1Z.23](#)).

Stávající areál výroby neruší v obci má navržený možný rozvoj (lokality ~~VN1Z.24~~), ve vazbě na silnici II / 115.

Pro rozvoj individuální rekreace je navržena zastavitelná plocha Z.25.

Nová výstavba musí respektovat stávající jedinečný vesnický charakter sídla a to především z hlediska prostorového uspořádání, to znamená respektování tradičních objemů, včetně tradičních tvarů střech, měřítka a kompozice u nové zástavby. Přiměřeně bude nová výstavba respektovat i tradiční barevnost a použití materiálů.

Stávající krajinný ráz nezastavěného území musí být jednoznačně respektován.

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci:

- [BV13Z.13](#);
- [BV14Z.14](#);
- [BV15Z.15](#).

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje plochy změn – plochy zastavitelné a plochy změn – plochy přestavby.

C.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

lokality způsob využití poznámka

[BV-1Z.1](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-2Z.2](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-3Z.3](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-4Z.4](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-5Z.5](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-8Z.8](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-9Z.9](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-10Z.10](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-11Z.11](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-13Z.13](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

dohoda o parcelaci

[BV-14Z.14](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

dohoda o parcelaci

[BV-15Z.15](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

dohoda o parcelaci

[BV-16Z.16](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-17Z.17](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-18Z.18](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-19Z.19](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-20Z.20](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-21Z.21](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[BV-22Z.22](#) plochy smíšené obytné –~~bydlení~~ venkovské

[SR-1Z.23](#) plochy občanského vybavení – sport –~~a rekreace~~

[VN-1Z.24](#) plochy výroby a skladování – výroba ~~nerušící, obchod, služby~~ [všeobecná](#)

[Z.25](#) plochy rekreace – rekreace individuální

Dopravní infrastruktura: Územní plán respektuje páteřní komunikační trasu správního území obce – průjezdní úsek silnice II/115 a považuje ji územně za dlouhodobě stabilizovanou. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce za stabilizovaný, doplněno je pouze několik úseků místních komunikací.

Technická infrastruktura: V Územním plánu je návrh technické infrastruktury omezen limitovanou možností využití stávajících inženýrských sítí a zdrojů, odpovídajících velikosti obce a jejím vazbám na okolní sídla v regionu. Významným předpokladem technického rozvoje obce je reálné posouzení finančního zabezpečení investičních záměrů, vztaheného k horizontu návrhového období Územního plánu. V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje, který nepředpokládá výstavbu veřejné vodovodní sítě ani splaškové kanalizace a

obecní ČOV, bude výstavba v rozvojových plochách pro bydlení odkázána na individuální řešení zásobování vodou a likvidace odpadních vod. Obdobně individuální bude volba způsobu zásobování tepelnou energií. Elektrická energie bude dodávána ze stávající sítě s předpokladem jejího doplnění nebo rekonstrukce podle požadavků na zajištění příkonu. Územní plán respektuje výhledové napojení obce na ČOV Hostomice (splašková kanalizace – výhled), na vodovodní síť v Hostomicích (vodovod – výhled) a napojení na VTL plynovod ve správním území obce Hostomice (plynovod – výhled).

C.3 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

ZELEŇ V SÍDLE - NÁVRH OPATŘENÍ

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

Zeleň v sídle - návrh opatření:

- Při výsadbách v zastavěném území preferovat původní přirozené druhy rostlin, alternativně doplněné o nepůvodní (okrasné) druhy.
- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- U výsadeb zeleně pronikající do volné krajiny dbát místních stanovištních podmínek.
- Rozvojové plochy ohraničit liniovou zelení, nejlépe o šíři alespoň 10m.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití ~~Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění~~

D.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

D.1.1 SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Územní plán respektuje páteřní komunikační trasu správního území obce – průjezdní úsek silnice II/115 a považuje ji územně za dlouhodobě stabilizovanou.

D.1.2 SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Na páteřní komunikační trasu správního území – průjezdní úsek silnice II/115 - je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce za stabilizovaný.

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

Zlepšení dopravní dostupnosti centrální části obce je zajištěno navrženými novými úseky místních komunikací (~~D1, D2, D3 a D4~~ D.1, D.2, D3 a D.4). Pro zlepšení dopravní obsluhy jižní části obce je navržen nový úsek místní komunikace (~~D5~~ D.5), jehož součástí bude i protipovodňové opatření (příkop).

Rozvojové lokality správního území budou na stávající komunikace připojeny křižovatkami či sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení platných ČSN. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení platných právních předpisů. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako místní obslužné komunikace funkční skupiny C, typu MO2 10/7/30 s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků.

D.1.3 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

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

D.1.4 LETECKÁ DOPRAVA

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

D.1.5 VODNÍ DOPRAVA

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

D.1.6 DOPRAVA V KLIDU

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

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky o technických požadavcích na stavby, ve které 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 ustanovení příslušných předpisů.

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

D.1.7 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

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

D.1.8 DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy.

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

D.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve Výkresu koncepce technické infrastruktury.

D.2.1 VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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

a) nové investice rozvojové

Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

b) nové investice ve stávající zástavbě

c) rekonstrukce

Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb. Nové stavby veřejné technické infrastruktury nejsou v Územním plánu obce navrženy.

D.2.2 POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

D.2.2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje

~~O výstavbě vlastního vodního zdroje a vodojemu ani o obecní ČOV se neuvažuje.~~

D.2.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec není vybavena vlastním vodním zdrojem ani vodovodem pro veřejnou potřebu. Z toho důvodu je v návrhu územního plánu na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě výhradně s využitím vlastních vodních zdrojů – studní na soukromých pozemcích na základě provedení hydrogeologického průzkumu. Přípustné je též vybudování vrtů v lokalitě v blízkosti Běštínského potoka společně s vybudováním zemního vodojemu. Součástí vodojemu bude úprava vody a také AT stanice, která bude dopravovat vodu do obce. V rámci nezastavěného území je přípustná realizace staveb veřejné technické infrastruktury související se zásobováním vodou.

D.2.2.3 ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v zásadě platí, že do doby případné výhledové výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány buď akumulární žumpy k vyvážení do ČOV nebo individuální čistící zařízení. Zásadně - ani v případě změny legislativy - nebudou u nových domů povolovány septiky s přepadem. Nová jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Nově vybudovaná splašková tlaková kanalizace bude zakončena v mechanicko-biologické ČOV Běštín pod obcí. Odtok z ČOV do recipientu bude pomocí gravitační kanalizace. V rámci nezastavěného území je přípustná realizace staveb veřejné technické infrastruktury související s odkanalizováním a likvidací odpadních vod. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů v toku.

D.2.2.4 ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná nová vedení primární sítě VN. Stávající trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány, podle potřeby příkonu lze na stávající vedení VN, procházející přímo nebo v blízkosti některých lokalit, vřadit novou trafostanici bez zvláštních územních nároků. V rozvojových plochách bude zřízena nová kabelová síť NN. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována.

D.2.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

Plyn zatím v obci zaveden není, ~~ačkoliv východním okrajem katastrálního území prochází VTL plynovod DN 200.~~ Návrh vytápění je 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. V jihovýchodním cípu řešeného území je respektován koridor veřejně prospěšné stavby ~~P01~~ CNZ.P01 plánovaného plynovodu VVTL Drahelčice – Háje podle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

D.2.2.6 SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Jednotná telefonní síť bude postupně rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat.

Ve vymezeném území koridoru RR ministerstva obrany lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

D.2.2.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

D.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Návrh územního plánu považuje stávající plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury za plošně stabilizované.

Územní plán vymezuje novou plochu pro další rozvoj ploch občanského vybavení, určených pro sport a rekreaci - rozšíření stávajícího sportovního areálu ve středu obce.

D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán přikládá velký význam uspokojivému standardu veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území; to znamená, že veřejná prostranství budou vědomě utvářena jako obytná, sloužící pro aktivity obyvatel území.

Územní plán potvrzuje stávající hlavní veřejná prostranství obce Běštín.

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

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně ~~Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin~~

E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimo lesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán

zachovává současný hodnotný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) velké lesní celky na jihu a jihovýchodě území, hojnost rozptýlené krajinné zeleně a remízů.

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

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití - viz kapitola F v grafické části Hlavní výkres). Jedná se o:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

E.2 KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ

Řešené území se vyznačuje nadprůměrným zastoupením lesů a stabilní krajinou s převahou přírodních a přírodně blízkých struktur. Jedná se o krajinu s vysokou hodnotou krajinného rázu.

Zeleň ve volné krajině - návrh opatření:

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

E.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území jsou v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje vymezeny prvky ÚSES. Územím obce, při jejím jihozápadním okraji prochází regionální biokoridor [RK-1178RBK.1178](#). Do něj je vloženo lokální biocentrum [LC-B01LBC.B01](#). Při severovýchodní hranici řešeného území je vymezeno lokální biocentrum [LC-H13LBC.H13](#), které je propojeno biokoridory lokálního významu ([LBK.H10-H13 a LBK.H12-H13](#)) s dalšími prvky ÚSES. Severozápadním cípem území prochází lokální biokoridor [LK-H9-1178LBK.H9-1178](#).

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou lesní porosty – biková bučina (Luzulo-Fagetum), při severozápadním okraji území pak černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum).

Minimální šířka lokálního biokoridoru lesního společenstva je 15 m. Minimální šířka regionálního biokoridoru lesního společenstva je 40 m.

Pro funkční využití ploch biocenter je :

přípustné:

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

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, nevhodné úpravy toků snižující stupeň ekologické stability (napřimování, zatrubňování a pod.), intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

podmíněné:

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

nepřípustné:

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

E.4 PROSTUPNOST KRAJINY

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

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

Krajina je dostatečně prostupná i z hlediska požadavků migrace živočichů. Obsahem územního plánu nejsou žádné plochy s využitím, jež by migraci živočichů omezovalo.

Pro prostupnost krajiny je :

přípustné:

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

podmíněné:

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

nepřípustné:

- uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
- rušení cest bez náhradního řešení;
- oplocování ploch v krajině mimo zastavěné území.

E.5 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Naopak vymezení ÚSES a zvýšení podílu trvalé zeleně je faktorem významně snižujícím erozní ohrožení pozemků.

Pro omezení eroze krajiny je :

přípustné:

- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;

nepřípustné:

- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování a pod.)

E.6 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM A VODNÍ REŽIM

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

Na celém správním území obce je přípustné:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich 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),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích,

d) vytvářet územní podmínky 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,

e) vytvářet územní podmínky 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.

U všech vodních toků včetně bezejmenných dotčených změnou č. 1, je vymezeno ochranné pásmo v šíři 10,0 m od břehové hrany, ve vymezeném ochranném pásmu vodního toku nelze umisťovat jakékoliv stavby.

E.7 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

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

E.8 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Zdejší hodnotná a zajímavá krajina bude nadále využívána pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky.

E.9 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V územním plánu se nepředpokládá využití území pro těžební činnosti.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
~~Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)~~

F.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU

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

Pro jednotlivé lokality (plochy zastavitelné) jsou uvedeny případné doplňující podmínky, které zpřesňují, případně upravují obecně platné podmínky.

F.1.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – ~~BYDLENÍ~~ VENKOVSKÉ (~~BV~~SV)

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

Přípustné funkční využití: stavby související s hlavním využitím plochy, dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 50 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity jedné jednotky 500 m² hrubé podlažní plochy). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území. Výroba solární energie. Podmínkou je, že se jedná o nemovitosti, které nejsou kulturními památkami, a že nebudou narušeny pohledy na veřejná prostranství a nebude narušen tradiční charakter střešní krajiny.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití, a které jsou v rozporu s hlavním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 35% (pro stavební pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro stavební pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro stavební pozemky o velikosti větší než 3.000 m²), minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost stavebního pozemku: 1.000 m²; výjimka z min. velikosti stavebního pozemku je připuštěna v případě již stávající, provedené parcelace; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků), požadavek se neuplatňuje pro dopravní napojení plochy Z.25; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita ~~BV2~~-Z.2 - doplňující podmínky: Min. velikost stavebního pozemku: 800 m².

Lokalita ~~BV3~~-Z.3 - doplňující podmínky:

Zástavba lokality (rodinné domy) bude umístěna při komunikacích, které lokalitu ohraničují.

Lokalita ~~BV4~~-Z.4 - doplňující podmínky: Lokalita je určena pro zástavbu 1 rodinným domem.

Lokalita ~~BV8~~-Z.8 - doplňující podmínky: Lokalita je určena pro zástavbu 1 rodinným domem.

Lokalita ~~BV9~~-Z.9 - doplňující podmínky: Lokalita je určena pro zástavbu 1 rodinným domem.

Lokalita ~~BV11~~-Z.11 - doplňující podmínky: Min. velikost stavebního pozemku: 1.500 m².

Lokalita ~~BV13~~-Z.13 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Lokalita ~~BV14~~-Z.14 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Lokalita ~~BV15~~-BZ.15 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Lokalita ~~BV16~~-Z.16 - doplňující podmínky: Lokalita je určena pro zástavbu 1 rodinným domem.

Lokalita ~~BV17~~-Z.17 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro zástavbu max. 2 rodinnými domy.

Lokalita ~~BV18~~-Z.18 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro zástavbu max. 2 rodinnými domy.

Lokalita ~~BV19~~-Z.19 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro zástavbu max. 2 rodinnými domy.

Lokalita ~~BV20~~-Z.20 - doplňující podmínky: Lokalita je určena pro zástavbu 1 rodinným domem.

Lokalita ~~BV21~~-Z.21 - doplňující podmínky: Lokalita je určena pro zástavbu 1 rodinným domem.

Lokalita ~~BV22~~-Z.22 - doplňující podmínky: Lokalita je určena pro zástavbu 1 rodinným domem.

F.1.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – ~~VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENÍ~~ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ (OUVV)

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

Přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura..

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 50 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity jedné jednotky 500m2 hrubé podlažní plochy). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území. Výroba solární energie. Podmínkou je, že se jedná o nemovitosti, které nejsou kulturními památkami, a že nebudou narušeny pohledy na veřejná prostranství a nebude narušen tradiční charakter střešní krajiny.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití, a které jsou v rozporu s hlavním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 40%, minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. podlažnost: 4 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 12 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT ~~A-REKREACE~~ (SROS)

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 50 lůžek) – vždy v souvislosti s hlavním funkčním využitím, dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 100 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity jedné jednotky 500 m2 hrubé podlažní plochy) – vždy v souvislosti s hlavním funkčním využitím. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití, a které jsou v rozporu s hlavním využitím.

Prostorové uspořádání: max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita ~~SR1~~-Z.23 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro zřízení koupaliště a venkovních sportovních ploch.

Venkovní sportovní plochy, výjimečně přípustné stavby pro provoz a údržbu těchto ploch. Maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 10%.

F.1.3 PLOCHY REKREACE

PLOCHY REKREACE – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ ~~REKREACE~~ (IRRI)

Hlavní funkční využití: rekreační zařízení pro individuální, rodinnou rekreaci.

Přípustné funkční využití: drobné pěstební plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobná sportovní zařízení. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití, a které jsou v rozporu s hlavním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 35% (pro stavební pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro stavební pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro stavební pozemky o velikosti větší než 3.000 m²), minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); ~~minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků)~~; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Stávající pozemky nebudou již dále děleny pro další zástavbu (nebude docházet k dalšímu zahušťování zástavby).

F.1.4 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA ~~NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY~~ VŠEOBECNÁ (VN VU)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; maximální velikost jedné provozní jednotky: 2.000 m² hrubé podlažní plochy; nerušící výrobou, obchodem a službami se rozumí taková výroba, obchod a služby, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot, dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 5.000 m² hrubé podlažní plochy jedné provozní jednotky). Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území. Výroba solární energie. Podmínkou je, že se jedná o nemovitosti, které nejsou kulturními památkami, a že nebudou narušeny pohledy na veřejná prostranství a nebude narušen tradiční charakter střešní krajiny.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití, a které jsou v rozporu s hlavním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 50%; max. výška nadzemních objektů (staveb – budov) 10 m, výška včetně technologií (technologie na silech a zásobnících, redlery, elevátory, šnekové a jiné dopravníky, jeřáby, rampy, násypy, zásobníky, komíny, vzduchotechnika, antény a jiná telekomunikační zařízení apod.) max. 15 m, od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce případně nejvyššímu místu technologického zařízení ~~(měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.)~~; minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: v zastavitelné ploše 40,25 %, minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku v zastavěném území se nestanovuje; ~~minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků)~~; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

F.1.5 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

~~PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ~~ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PV PPU)

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

Přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura, mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobné stavby obchodu a služeb. Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území a / nebo mají pouze dočasný charakter (trhy, poutě).

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: max. výška nadzemních objektů: 4 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.)

F.1.6 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ (~~P~~VWU)

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: technická infrastruktura, stavby a zařízení pro provoz a údržbu vodních ploch. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče.

F.1.7 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (~~P~~ZAU)

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond. Přípustné funkční využití: nelesní zeleň.

Podmíněně přípustné funkční využití: úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze pro lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živичného povrchu, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona; v případě technické a dopravní infrastruktury je navíc podmínkou, že neexistuje prokazatelně alternativní řešení.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel); změna druhu pozemku na zahradu není povolena.

F.1.8 PLOCHY LESNÍ

PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ (~~P~~LLU)

Hlavní funkční využití: monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky). Podmínkou je, že budou využity stávající lesní cesty, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa. Úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze pro lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, umístění informačních bodů a odpočívadel, technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: -.

F.1.9 PLOCHY PŘÍRODNÍ

PLOCHY PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (PPNU)

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

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: Lesní plochy. Podmínkou je, že se jedná o lesní biocentra nebo lesní biokoridory a lesy s přirozenou skladbou dřevin. Úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živého povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona; v případě technické a dopravní infrastruktury je navíc podmínkou, že neexistuje prokazatelně alternativní řešení.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel); změna druhu pozemku na zahradu není povolena.

F.1.10 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

PLOCHY DOPRAVY VŠEOBECNÉ (DU)

Hlavní funkční využití: dopravní infrastruktura

Přípustné funkční využití: silnice II. a III. třídy, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství, technická infrastruktura, stavby a zařízení související s dopravní infrastrukturou, homogenizace stávajících komunikací (jejich šířková či výšková úprava)

Podmíněně přípustné funkční využití: nestanovuje se

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: nestanovuje se

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou znázorněny v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

~~VPS—DI1~~VPD.1 Místní komunikace (v lokalitě ~~BV14~~Z.14)

~~VPS—DI2~~VPD.2 Místní komunikace (v lokalitě ~~SR1~~Z.23)

~~VPS—DI3~~[VPD.3](#) Místní komunikace

~~VPS—DI4~~[VPD.4](#) Místní komunikace (v lokalitě ~~BV8~~[Z.8](#))

~~VPS—DI5~~[VPD.5](#) Místní komunikace a protipovodňové opatření

[VT.1](#) [Plynovod VVTL Drahelčice – Háje \(ZÚR – VPS P01\)](#)

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou znázorněna v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

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

~~VPO—LBK.1~~[VU.1](#) ÚSES – lokální biokoridor ~~LK H9—1178~~[LBK.H9-1178](#)

~~VPO—LBK.2~~[VU.2](#) ÚSES – lokální biokoridor ~~LK H10—H13~~[LBK.H10-H13](#)

~~VPO—LBK.3~~ ÚSES – lokální biokoridor ~~LK H12—H13~~

G.4 G.3 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

G.5 G.4 PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle ~~§5 odst.1~~ [§8](#) katastrálního zákona

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou znázorněny v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce:

~~VPS—DI1~~[VPD.1](#) Místní komunikace (v lokalitě ~~BV14~~[Z.14](#))

~~VPS—DI2~~[VPD.2](#) Místní komunikace (v lokalitě ~~SR1~~[Z.23](#))

~~VPS—DI3~~[VPD.3](#) Místní komunikace

~~VPS—DI4~~[VPD.4](#) Místní komunikace (v lokalitě ~~BV8~~[Z.8](#))

~~VPS—DI5~~[VPD.5](#) Místní komunikace a protipovodňové opatření

Územní plán nenavrhuje žádná veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona v platném znění.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

~~Územní plán přebírá územní rezervu pro koridor VVTL ze ZÚR Středočeského kraje.~~

LK VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci:

- ~~BV13~~[Z.13 \(DO.13\)](#);
- ~~BV14~~[Z.14 \(DO.14\)](#);
- ~~BV15~~[Z.15 \(DO.15\)](#).

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

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

NM VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9 ~~vyhlášky č.458/2012Sb., v platném znění~~, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání)

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

ON STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pro řešené území není třeba stanovovat pořadí změn.

PO VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Stavbami, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt, je následující nemovitá kulturní památka a následující další cenné stavby:

Číslo rejstříku	Památka	Ulice, nám./umístění
45316 / 2-2985	venkovská usedlost Běštín čp.55, KN 220/1, KN 220/2	SV okraj vsi, Na chlumu

- kaple na pozemku parc. č. 3, u budovy obecního úřadu;
- pomník padlým na pozemku parc. č. 3 – válečný hrob CZE 2108-2873;
- č.p. 47 – statek Franty Župana s pamětní deskou;
- č.p. 94 – bývalá synagoga.

ÚDAJE O TEXTU S VYZNAČENÍM ZMĚN

Text s vyznačením změn má celkem 21 stran.