



ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SVATÝ JAN POD SKALOU

za období květen 2014 – prosinec 2025

Pořizovatel: Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Husovo náměstí 68
266 01 Beroun

Zpráva o uplatňování Územního plánu Svatý Jan pod Skalou je vyhotovena na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) od vydání Územního plánu Svatý Jan pod Skalou za období květen 2014 až prosinec 2024.

Předkládaná: Zastupitelstvu obce Svatý Jan pod Skalou ke schválení dle ustanovení § 107 odst. 3 stavebního zákona.

Předkladatel a zhotovitel zprávy:

Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Ing. Barbora Svobodová, referent odboru územního plánování a regionálního rozvoje
tel. 311 654 155
e-mail: uppr9@muberoun.cz

prosinec 2025

OBSAH

ÚVOD	3
ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ	3
a) vyhodnocení uplatňování územního plánu	3
URBANISTICKÁ KONCEPCE	3
KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	6
VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRNY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	6
VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	6
b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	6
c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	7
Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 a změn č. 8 a 9	7
Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací	7
d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	8
e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	8
f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	8
g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	12
I. ÚVOD K NÁVRHU ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SVATÝ JAN POD SKALOU	14
II. NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SVATÝ JAN POD SKALOU	15
a) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT	15
b) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI	15
c) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	16
d) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	17
e) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	18
f) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ	18
g) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	19
h) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	19
i) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	19
j) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	19
k) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ	19
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:	21

ÚVOD

Území obce Svatý Jan pod Skalou [531804] je tvořeno katastrálním územím Svatý Jan pod Skalou [760269], jehož výměra činí 406 ha, z toho tvoří 11 % zemědělský půdní fond, 79,5 % lesní pozemky, 1,2 % vodní plochy, 1 % zastavěné plochy a 7,2 % ostatní plochy. K 30. červnu 2025 měla obec Svatý Jan pod Skalou dle údajů ČSÚ 204 obyvatel.

Územní plán Svatý Jan pod Skalou, pořízený podle zákona č. 183/2006 Sb., vydalo zastupitelstvo obce Svatý Jan pod Skalou formou opatření obecné povahy na základě usnesení č. 04/17/2010-2014 ze dne 14.04.2014, účinnosti nabyl dnem 1. května 2014.

Poživatelem tohoto územního plánu byl Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako úřad územního plánování. Územní plán Svatý Jan pod Skalou je zveřejněn na <https://www.svatyjan.cz/obec/uzemni-planovani/> a na <https://www.mesto-beroun.cz/mesto-a-urad/uzemni-planovani/obec-orp-beroun/svaty-jan-pod-skalou/>.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ

obsahuje zejména:

- a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,
- b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,
- f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,
- g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Vyplyne-li z vyhodnocení podle písm. e) potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny územně plánovací dokumentace (dále jen „zadání změny“) nebo návrh zadání.

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Rozvoj řešeného území je zásadně ovlivněn lokalizací obce ve výjimečném krajinném prostředí CHKO Český kras, v území vymezeném jako evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 Karlštejn – Koda (CZ0214017), dále sem zasahuje Národní přírodní rezervace Karlštejn, jejíž součástí je i skanzen dopravy a těžby vápence v Českém krasu v bývalém lomu Paraple s prezentací úzkokolejné dráhy a důlní expozicí „Solvayovy lomy“. V řešeném území se dále vyskytují a jsou chráněny prvky kulturního dědictví, odrážející historické souvislosti jeho vývoje. Hlavní zásadou urbanistické koncepce je zachování kontinuity vývoje historické sídelní struktury a obnova dochovaných hodnot při nabídce možností adekvátního rozvoje.

V řešeném urbanizovaném území převažují funkce rekreační a obytné, částečně pak obslužné. Výroba se v obci vyskytuje pouze zemědělská. Největší výměru zastavitelných a transformačních ploch tvoří plochy s rozdílným způsobem využití bydlení (v rozsahu 4,17 ha z celkem 4,47 ha výměry všech zastavitelných a transformačních ploch).

Územní plán Svatý Jan pod Skalou vymezuje celkem 1 zastavitelnou a 2 transformační plochy pro bydlení o celkové kapacitě 17 rodinných domů. V případě největší navržené zastavitelné plochy P1 o kapacitě 15 rodinných domů byla v roce 2020 zpracována Územní studie "Soubor 15 rodinných domů Svatý Jan pod Skalou - Sedlec", jejíž možnost využití byla schválena 11. května 2020. Sporným bodem byla doposud podmínka připojení rodinných domů na ČOV Loděnice, stanovená Územním plánem Svatý Jan pod Skalou. Z důvodu neshod obcí v tomto bodě skončilo prozatím využití území u územního rozhodnutí o dělení pozemků pro rodinné domy a veřejné prostranství (dopravní komunikace, zpevněné plochy, veřejná zeleň) a umístění dešťové kanalizace, elektrického vedení nízkého napětí, plynovodu a plynovodních přípojek, veřejného osvětlení komunikací a sadových úprav. V současné době je tato ČOV jedním z bodů řešených projednáváním Územním plánem Loděnice a jedním z předmětů jednání mezi oběma obcemi a zdlouhavých jednání s investorem.

Ve sledovaném období bylo pro výstavbu rodinných domů využíváno kapacit nezastavěných pozemků

v zastavěném území, často byly realizovány stavební úpravy stávajících rodinných domů. S využitím rozvojových ploch Z1, Z2 ani Z3 ani s využitím transformační plochy P2 nebylo dosud započato. Z1 a P2 jsou rozvojové plochy BI – bydlení v rodinných domech pro 1 RD a 1 RD, Z2 je zastavitelná plocha DI-D – dopravní infrastruktury drážní pro technické zabezpečení tunelového úseku VRT, která je jinak v řešeném území raženým tunelovým úsekem bez územního průmětu na pozemky. Je navržena jako záměr D200 vymezený v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V současné době je v řešení navržení této plochy o cca 300 m jižněji, stále v rámci koridoru záměru D200, tak, jak je požadováno na základě návazných řízení a jednání se Správou železnic, státní organizací. Z3 je zastavitelná plocha DI-S - dopravní infrastruktury silniční pro potřebu parkoviště průmyslového skanzenu Solvayovy lomy.

Zastavěné území je využíváno v souladu s požadavky územního plánu. Při rozhodování o změnách v území jsou dodržovány podmínky využití území stanovené územním plánem pro jednotlivé plochy. Doba ale pokročila, pohled na územní plánování se v čase významně změnil a zaujetí veřejnosti procesy územně plánovacími činnostmi roste. Znění některých podmínek využití území po letech jejich ustanovení je proto mnohdy zavádějící či nepřesné. Rozhoduje se z tohoto důvodu i na základě ustáleného výkladu regulativů, což není správný postup. **Znění podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití musí být definováno co možná nejjednoznačněji, v terminologii stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Pojmy, které nejsou součástí platných právních předpisů, musí být jako podklad pro kvalitní rozhodování o změnách v území precizně definovány samotným územním plánem.** Územní plán Svatý Jan pod Skalou také obsahuje výslovné odkazy na paragrafy zrušené vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Z hlediska racionálního rozvoje obce je nezbytné upřednostňovat vymezování rozvojových ploch zejména v prolukách zastavěného území či jako ploch transformačních za účelem regenerace domovního fondu a ostatních tradičních prvků a hodnot urbanistické struktury před extenzivním přelitím výstavby do volné krajiny. Cílem je zejména ochrana krajiny a PUPFL, zamezení vzniku nevyužívaných a devastovaných lokalit uvnitř sídla, kde je možná obnova původní funkce či například orientace na drobnou podnikatelskou činnost v oblasti výrobních či nevýrobních služeb, a hospodárné využití existující dopravní a technické infrastruktury, nebo jejich snadná dostupnost.

Základní hodnoty krajinného rázu jsou při rozhodování o změnách v území respektovány.

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- Dopravní infrastruktura

Obec Svatý Jan pod Skalou se nachází v sevřeném údolí podél toku Loděnice, je dopravně vázána na silnici III/1169, vedoucí z Loděnice směrem jižním do Hostimi, kde se připojuje na silnici II/116 Beroun – Karlštejn – Řevnice. Vedení silnice III/1169 je limitováno a také dlouhodobě stabilizováno složitou konfigurací terénu. Ve sledovaném období došlo k obnově místní komunikace v Sedlci, jejíž součástí byla i realizace jednotné kanalizace.

Nové obslužné komunikace nejsou navrhovány, v souvislosti s transformační plochou P1 je dopravní obsluha podrobně řešena v rámci podmíněné územní studie "Soubor 15 rodinných domů Svatý Jan pod Skalou - Sedlec". Stávající síť účelových komunikací ke zpřístupnění rekreačních lokalit a zároveň zajišťující prostupnost krajiny je dostatečná a není nutno ji doplňovat. Určitá modifikace místních komunikací proběhla v rámci komplexních pozemkových úprav (např. Lesní ulice v místní části Záhrabská), zároveň v současnosti dochází ke konsolidaci místních komunikací obcí prostřednictvím odkupování pozemků, které do místních komunikací zasahují.

Významným zdrojem silniční dopravy v obci jsou turistické atraktivity – zejména bývalý klášter ve Svatém Janu pod Skalou, poutní místo se skalním kostelem a jeskyní sv. Ivana a dále skanzen Solvayovy lomy. S tím souvisí snaha o řešení situace s parkovacími kapacitami v centru obce, zejména v prostoru před klášterem, a také parkovací plochy na samém východním okraji řešeného území u pěšího nástupu ke skanzenu (plocha Z3). Také s cílem řešit v obci parkovací místa pro návštěvníky byla v souladu s územním plánem zpracována územní studie veřejných prostranství v obci Svatý Jan pod Skalou, jejíž možnost využití byla schválena 28. června 2024. Tato územní studie se zaměřuje především na vhodnější využití veřejných prostor jako skutečného prostoru pro vzájemná setkávání, jako pobytovou zónu s posezením, s atraktivitami pro dospělé i děti, s poutavým mobiliářem, pro podporu turismu i samotných občanů obce. Územní studie také navrhuje povrch a celkové úpravy vozovky, parkoviště, vjezdy na pozemky, pochozí plochy i autobusové zastávky. V řešené lokalitě územní studie navrhuje 4 parkoviště (dvě parkovací plochy v západní části centra obce, jedna před klášterem, určená pro krátkodobé zvýšení kapacit parkování v případě pořádání kulturních a společenských akcí a souvisejících s provozem Vyšší odborné pedagogické školy Svatojánská kolej, a jedna za směrovým obloukem orientovaným k Sedlci) o celkové kapacitě 50 parkovacích stání pro osobní automobily a 3 stání pro nadrozměrná vozidla. Veřejné prostranství se navrhuje v jedné úrovni s důrazem na historickou a památkovou oblast. Plochy pro pěší jsou navrženy jako plochy

mimo vozovku, vjezdy a parkoviště, od vozovky jsou rozlišeny materiálem a odděleny patníky, mobiliářem nebo řadou stromů. Plochy pro pěší jsou výškově navrženy jako bezbariérové. Pochozí plochy před klášterem jsou obohaceny mobiliářem, stromy a vodním prvkem, inspirovaným tokem potoku Loděnice.

Dopravu v klidu je s ohledem na zabezpečení dostupnosti veřejně přístupných komunikací a průjezdnosti dopravních komunikací složkami IZS nutno řešit v místní části Záhrabská.

Pěší turistické trasy jsou v území stabilizovány. Žlutá trasa byla v řešeném území celá zakatastrována a stala se obecním majetkem v rámci komplexních pozemkových úprav. V roce 2020 byly na naučné stezce „Srdcem Českého krasu“ instalovány nové informační tabule, v roce 2022 byly instalovány nové tabule na naučné stezce „Svatojánské památky“. Řešeným územím není vedena žádná značená cyklostezka a není ani navrhována, ale nachází se zde trasa „Bike HERO“, která kopíruje žlutou turistickou trasu a vede dále po červené od Dubu na Herinkách do Berouna.

Spojení veřejnou hromadnou dopravou s okolními obcemi, eventuálně dále s přestupem do Prahy, zajišťuje v současné době autobusová linka č. 825 Králův Dvůr – Mořina. Železniční trať se v obci nenachází. Pro místní část Záhrabská jsou nejlépe dostupné spoje veřejné hromadné dopravy na Vráži (autobus, vlak). V současné době se řeší projekt okružního turistického autobusu na víkendy a svátky po trase Svatý Jan pod Skalou, Srbsko, Karlštejn, Velká Amerika, Loděnice.

Severní částí řešeného území je veden koridor vysokorychlostní trati vymezený v ZÚR SK, který je téměř v celém rozsahu řešen jako ražený tunelový úsek bez územního průmětu na pozemky. V platném územním plánu Svatý Jan pod Skalou je jako veřejně prospěšná stavba vymezena jen osa koridoru a plocha Z2 pro technické zabezpečení tunelu. **Dle ZÚR SK je třeba vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu celý koridor označený D200.**

- Technická infrastruktura

Územní plán počítá s revitalizací vodního toku Loděnice včetně obnovy regulace toku a obnovy jezových stupňů s tím, že bude v maximální míře provedena přírodě blízkými způsoby. Navržena byla původně také malá víceúčelová vodní nádrž o ploše cca 1800 m², umístěná mezi náhonem k bývalému mlýnu a hlavním tokem Loděnického potoka, z návrhu ale sešlo a nebyl propán ani do grafické části územního plánu. K revitalizaci vodního toku nedošlo, obnova jezů již není záměrem správce toku ani rybářů. Záměrem tak zůstává jen revitalizace toku v místní části Sedlec (prohloubení koryta, oprava opěrných zdí, řešení zúženého profilu pod mostem v centru Sedlce). **Tato ustanovení územního plánu je třeba aktualizovat.**

Koncepce zásobování pitnou vodou je v lokalitě Sedlec stabilizována, nachází se zde vodovodní řad. V místní části Záhrabská je koncepce stabilizována se zachováním systému zásobování pitnou vodou z individuálních zdrojů. Vodou z individuálních zdrojů je zásobována i místní část Svatý Jan pod Skalou tak, jak je i stanoveno v územním plánu, stále častěji se však projevují problémy s množstvím vody ve studnách. V souladu s územním plánem byla v roce 2022 povolena stavba nového vodojemu a vodovodního řadu v místní části Svatý Jan pod Skalou, platnost stavebního povolení byla v roce 2024 prodloužena a stavba byla na jaře roku 2025 zahájena. V souvislosti s realizací záměru D200 (vysokorychlostní trati) je v úmyslu obce řešit koncepci zásobování pitnou vodou vodovodními řady i v místní části Záhrabská. **Navržena je změna koncepce zásobování pitnou vodou v místní části Svatý Jan pod Skalou.**

Koncepce odkanalizování splaškovým kanalizačním systémem je navržena pouze v místní části Sedlec, zejména za účelem obsluhy rozvojové plochy P1 (15 RD). Splaškové vody je navrženo likvidovat ve stávající ČOV Loděnice, což je jedním z bodů řešených projednávaným Územním plánem Loděnice a jedním z předmětů jednání mezi oběma obcemi a s investorem. V místní části Svatý Jan pod Skalou a v lokalitě Záhrabská jsou splaškové vody likvidovány v akumulačních jímkách či domovních ČOV. Vzhledem k unikátním přírodním hodnotám katastrálního území Svatý Jan pod Skalou je v případě řešení vodovodního řadu ve všech místních částech obce v předběžných vyjádřeních Agentury pro ochranu přírody a krajiny **řešit i odkanalizování splaškových vod.**

Plynovodní síť VTL a STL i elektrorozvodná síť je v řešeném území stabilizována.

- Občanské vybavení

Územní plán Svatý Jan pod Skalou nenavrhuje žádnou plochu pro občanské vybavení, pro transformační plochu P1 je ale zpracována územní studie, která v ploše navrhuje využití objektu na pozemku parc. č. 337 pro potřeby občanské vybavenosti. Občanské vybavení je dále v území stabilizováno (zejména kostel Narození sv. Jana Křtitele, benediktinský klášter, muzeum, informační středisko CHKO Český kras, obecní úřad, hotel a restaurace Obecní škola, hřbitov). Místní část Záhrabská je sice chatovou lokalitou, ale stále více občanů je zde přihlášeno k trvalému pobytu. **Právě Záhrabská je tou místní částí, kde je k trvalému pobytu hlášeno nejvíce občanů ze všech tří svatojánských místních částí. Občanské vybavení zde zcela chybí.**

- Veřejná prostranství

Územní plán Svatý Jan pod Skalou vymezuje plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání stávající,

nové nenavrhuje. Pro transformační plochu P1 je zpracována územní studie, která v ploše navrhuje veřejná prostranství pro komunikace a veřejnou zeleň. Dále je zpracována územní studie veřejných prostranství, která navrhuje řešení veřejného prostoru místní části Svatý Jan pod Skalou, konkrétně prostor kolem komunikace III/1169, procházející zástavbou a vedoucí od parkoviště u obecního úřadu, kolem informačního střediska, přes mostek překlenující potok Loděnici, kolem kostelu a kláštera až po zahradu na pozemku parc. č. 31/2.

V místní části Záhrabská, kde je k trvalému pobytu hlášeno nejvíce občanů ze všech tří svatojánských místních částí, chybí prostranství pro veřejné setkávání občanů a pro volnočasové aktivity.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Svatý Jan pod Skalou je z hlediska uspořádání krajiny a jejího charakteru unikátní. Celé území se nachází v chráněné krajinné oblasti Český kras, a to celé území v zónách ochrany I. – III. s naprostou převahou I. zóny. V území je vymezena evropsky významná lokalita soustavy území Natura 2000 Karlštejn – Koda, nachází se zde Národní přírodní rezervace Karlštejn.

Na území obce byl vymezen nadregionální a lokální ÚSES.

- Nadregionální biocentrum NC 22 Karlštejn - Koda je v Územním plánu Svatý Jan pod Skalou vymezen ve zcela jiném rozsahu než v nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje. [Nadregionální biocentrum NC 22 bude zpřesněno a uvedeno do souladu s krajskou ÚPD.](#)
- Nadregionální biokoridor NK 55 Týřov, Křivoklát – Karlštejn, Koda je v Územním plánu Svatý Jan pod Skalou vymezen v obdobném rozsahu jako v nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje.
- Nadregionální biokoridor NK 54 Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda je v Územním plánu Svatý Jan pod Skalou vymezen, zatímco v ZÚR SK je již vymezen tak, že se území netýká. [Nadregionální biokoridor NK 54 bude zpřesněn a uveden do souladu s krajskou ÚPD.](#)
- Ochranná pásma nadregionálních biokoridorů NK 55 a NK 54 znázorněná v grafické části odůvodnění Územního plánu Svatý Jan pod Skalou se v grafické části odůvodnění ZÚR SK nevyskytuje. [Tento údaj bude uveden do souladu s krajskou ÚPD.](#)
- Lokální biokoridor LBK 208.
- 22. března 2025 byly ukončeny komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Svatý Jan pod Skalou, zapsány do katastru nemovitostí byly 25. března 2025. [Mapový podklad územního plánu bude aktualizován.](#)

VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRNY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní plán Svatý Jan pod Skalou vymezuje plochy a koridory pro VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Vymezeny jsou:

D1 – zastavitelná plocha Z2 pro dopravní vybavenost dráží – technické zařízení tunelového úseku VRT VRT / D200 – osa vlastního koridoru VRT, v řešeném území ražený tunelový úsek bez územního průřezu na pozemky (s výjimkou Z2 viz výše) - [Dle ZÚR SK je třeba vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu celý koridor.](#)

K1 - splašková kanalizace Sedlec

E1 - VVTL plynovod Drahelčice – Háje – [V ZÚR SK již není VVTL plynovod Drahelčice – Háje vymezen.](#)

Jako VPO je vymezen U1 – lokální biokoridor LBK 208.

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

Územní plán vymezuje transformační plochu P1, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie "Soubor 15 rodinných domů Svatý Jan pod Skalou - Sedlec" byla pořízena v roce 2020, možnost jejího využití byla schválena 11. května 2020.

b) [problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů](#)

Územně analytické podklady SO ORP Beroun (ÚAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jsou pravidelně aktualizovány, 6. úplná aktualizace proběhla v roce 2024.

ÚAP hodnotí v obci Svatý Jan pod Skalou stav územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj území i pro soudržnost společenství obyvatel území jako dobrý. Na území obce Svatý Jan pod Skalou identifikují ÚAP následující problémy k řešení:

Dopravní problémy

D26. Záhrabská – problémy s parkováním v ulicích vzhledem k nárůstu obytných ploch.

D32. Přes obec Vráž je jediný přístup do osady Záhrabská patřící k obci Svatý Jan pod Skalou.

Problémy hygienické a ekologické

H15. Stavební činnost v záplavovém území Kačáku.

Střety záměrů a střety s limity

X12. Koridor 400 kV E36 ZÚR × CHKO Křivoklátsko, Český Kras, EVL Karlštejn – Koda.

Možnosti odstranění nebo eliminaci problémů identifikovaných v ÚAP je třeba prověřit.

c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 a změn č. 8 a 9

V době vydání Územního plánu Svatý Jan pod Skalou byla v platnosti Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PÚR ČR) schválená usnesením Vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009, v jejímž souladu byl územní plán vydán. Ve sledovaném období byly Vládou ČR schváleny aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 a změny č. 8 a 9. Území obce Svatý Jan pod Skalou spadá do Metropolitní rozvojové oblasti Praha (**OB1**) a je dále vymezeno jako Specifická oblast **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Na území obce Svatý Jan pod Skalou vymezuje PÚR záměr železniční dopravy:

- železniční vysokorychlostní dopravy **ŽD7** (RS3 úsek Praha - Beroun)

Na území obce Svatý Jan pod Skalou vymezuje PÚR záměr technické infrastruktury:

- elektroenergetika **E18** (dvojitě vedení 400 kV Hradec - Výškov, Hradec - Řeporyje a Hradec - Mírovka a rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Výškov, Řeporyje a Mírovka)

Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

- **Soulad s Územním rozvojovým plánem**

První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Na území obce Svatý Jan pod Skalou vymezuje záměr drážní dopravy, vysokorychlostní železnice **DD07** s názvem Koridor RS3 úsek Praha - Beroun. Pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle stavebního zákona.

- **Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 7, 6, 3, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16**

V době vydání Územního plánu Svatý Jan pod Skalou byly v platnosti Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SK) ze dne 19. prosince 2011, které nabyly účinnosti dne 22. února 2012. Ve sledovaném období bylo zastupitelstvem kraje schváleno vydání aktualizací č. 1, 2, 7, 6, 3, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16.

ZÚR SK zpřesňují rozvojovou oblast Praha OB1 vymezenou PÚR ČR tak, že správní území obce Svatý Jan pod Skalou není součástí této oblasti.

ZÚR SK vymezují na území obce Svatý Jan pod Skalou tyto koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury:

- silniční doprava: **D304** Koridor dálnice D5 (MÚK Třebonice, hranice hl. m. Prahy – MÚK Beroun, západ); rekonstrukce a zkapacitnění dálnice I. třídy D5 v daném úseku
- železniční doprava: **D200** Koridor vysokorychlostní tratě – RS3 Praha - Beroun (tunel) – v Územním plánu Svatý Jan pod Skalou je téměř v celém rozsahu řešen jako ražený tunelový úsek bez územního průřezu na pozemky a jako veřejně prospěšná stavba je navržena jen osa koridoru (a plocha Z2 pro technické zabezpečení tunelu), jedná se o zpřesnění koridoru pro vysokorychlostní železniční dopravu **ŽD7**, vymezeném v PÚR ČR. **Dle ZÚR SK je třeba vymezit a zpřesnit jako veřejně prospěšnou stavbu celý koridor D200.**

ZÚR SK vymezují na území obce Svatý Jan pod Skalou koridor pro umístění veřejně prospěšných staveb pro zásobování elektrickou energií: **E36** Dvojitě vedení 400 kV Hradec – Řeporyje (zpřesněním koridoru pro elektroenergetickou infrastrukturu E18, vymezeném v PÚR ČR).

ZÚR SK vymezují na území obce Svatý Jan pod Skalou v rámci územního systému ekologické stability plochu nadregionálního biocentra **NC 22** Karlštejn – Koda a koridor nadregionálního biokoridoru **NK 55** Týřov, Křivoklát – Karlštejn, Koda.

ZÚR SK stanovují požadavky pro řešení v ÚPD obcí - ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky a vymezovat plochy pro vytváření **zelených pásů v krajině**, i na území obce Svatý Jan pod Skalou.

Z vyhodnocení souladu Územního plánu Svatý Jan pod Skalou s PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 a změn č. 8 a 9 a ZÚR SK ve znění aktualizací č. 1, 2, 7, 6, 3, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 vyplývají požadavky na pořízení nového územního plánu či změny územního plánu.

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

6. úplná aktualizace Územně analytických podkladů SO ORP Beroun, která proběhla v roce 2024, hodnotí v obci Svatý Jan pod Skalou stav územních podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj území i pro soudržnost společenství obyvatel území jako dobrý. Životní prostředí na území obce Svatý Jan pod Skalou je hodnoceno jako výrazně nadprůměrné, hospodářský rozvoj v rámci ORP Beroun je hodnocen také nadprůměrně, soudržnost společenství obyvatel patří v rámci ORP Beroun mezi nejvyšší. Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocování Územního plánu Svatý Jan pod Skalou zjištěny. Po celé sledované období nebyly při realizaci jednotlivých záměrů v souladu územním plánem zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Nejrizikovější je z hlediska ohrožení udržitelného rozvoje území lokalita Záhrabská – rozlehlá rekreační oblast, která je v posledních letech čím dál více využívána pro trvalé bydlení bez adekvátního vybavení dopravní a technickou infrastrukturou. Problematické je zejména odstavování osobních automobilů na veřejně přístupných dopravních komunikacích, čímž dochází k zamezení průjezdu, zejména vozidel IZS. **Možnosti eliminace těchto dopadů je třeba v plochách rekreace prověřit.**

Platný územní plán v jiných ohledech vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho funkce, přičemž jsou respektovány stávající vysoké kvality životního prostředí. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce a její umístění v CHKO Český kras a EVL Karlštejn - Koda navrženy tak, aby byla zachována urbanistická struktura a uspořádání sídla.

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Územní plán Svatý Jan pod Skalou je nutné uvést do souladu s platnou legislativou (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky), s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 a změn č. 8 a 9 a s nadřazenou územně plánovací dokumentací – se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 7, 6, 3, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16.

Z územně analytických podkladů SO ORP Beroun vyplývají pro správní území obce Svatý Jan pod Skalou problémy, jejichž řešení je nutno prověřit v územním plánu.

Dochází ke změně koncepce technické infrastruktury. V urbanistické koncepci je třeba prověřit zejména možnosti regulace rekreace v místní části Záhrabská.

V roce 2019 byla schválena Územní studie krajiny správního obvodu ORP Beroun, je třeba prověřit její dopady na správní území obce Svatý Jan pod Skalou.

Ve sledovaném období byla dokončena digitalizace katastrální mapy a na celém katastrálním území Svatý Jan pod Skalou byly provedeny komplexní pozemkové úpravy, které byly ukončeny 22. března 2025 a zapsány do katastru nemovitostí 25. března 2025.

Za sledované období bylo obcí shromážděna řada podnětů na změnu územního plánu (viz níže vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace)

Z výše uvedeného je zřejmé, že ve sledovaném období došlo k podstatným změnám podmínek, za kterých byl vydán Územní plán Svatý Jan pod Skalou. Na základě změny podmínek, na základě provedeného vyhodnocení uplatňování Územního plánu Svatý Jan pod Skalou a na základě přijatých podnětů na změnu územního plánu se navrhuje zpracovat nový územní plán. Návrh zadání územního plánu je nedílnou součástí této zprávy o uplatňování.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Ve sledovaném období bylo u zastupitelstva obce Svatý Jan pod Skalou podáno celkem 16 podnětů na změnu územního plánu, včetně podnětů samotné Obce. Jejich souhrn včetně vyhodnocení pořizovatelem a poznámky o projednání zastupitelstvem je uveden v následující tabulce.

Svatý Jan pod Skalou – podněty na změnu územního plánu

jméno	parc. č.	výměra (m ²)	stávající funkční plocha dle ÚP	záměr na změnu využití	vyhodnocení pořizovatele včetně odůvodnění	poznámka ZO / doporučení ZO
1. Lucie Majerová	st. 10/1, 10/2	206	BI, OV-KM	BI	využití odpovídá realitě, jde o zastavěný stavební pozemek v zastavěném území, vyhovět	odpovídá realitě, vyhovět
2. Michal Pecho	chatová lokalita na severu k.ú. u silnice Vrážská	cca 2 000	SM-R	BI, zrušit limit celkové zastavěné plochy	III. (II.) zóna CHKO, v ochranném pásmu lesa / na lesních pozemcích, mimo kanalizaci i vodovod, ZÚR: „vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury“, nevyhovět	koordinace s obcí Vráž, prověřit
3. Kristina a Martin Stránských	lokalita kolem RD č.p. 30 a 31	cca 11 500	OV-KM, Z-Z	BI	využití odpovídá realitě, stavební úpravy provedeny v souladu s územním plánem, jedná se o zastavěný stavební pozemek v zastavěném území, rozlehlá lokalita, „nevytěžená“, udržitelně obhospodařovaná, vyhovět	odpovídá realitě, zohledněno KPÚ, prověřit
4. Jiřina Young, Martin Tauš	1285	1 285	Z-T, PUPFL	Z-Z pro soukromé a rekreační účely	I. – II. zóna CHKO, EVL, NPR Karlštejn, údolní niva Berounky a přilehlých toků, cílem je zachovat prostupnost, volnou krajinu, změna z trvalého travního porostu na zahradu (která přepokládá oplocení) je nežádoucím antropogenním vlivem na krajinu, nevyhovět	řešeno KPÚ? prověřit
5. Lukáš Fiala	st. 535, 1024, 1025	1 211	SM-R	celková zastavěná plocha změnit z max. 8 % na min. 20 %, případně změnit regulativ na podíl nezpevněných ploch + zavedení vodovodu na Záhrabskou	veřejné zájmy, které chrání AOPK, nelze slučovat s rozvojem chatových oblastí, trendem je stabilizovat situaci v rekreačních oblastech, podpora šetrných forem rekreace, za stávající situace dává smysl podpořit iniciativy pro zajištění odstavných míst pro zde trvale žijící obyvatele na vlastních pozemcích – vyhovět částečně a prověřit možnosti (úprava regulativů), stavbu vodovodu prověřit	umožnit větší plochu střech a přístřešků nejen kvůli parkování, ale i pro využívání dešťové vody, zastřešená plocha bude dána procentuálně s určitým absolutním taxativním limitem, vodovod a likvidace splaškových vod v souvislosti se stavbou VRT, prověřit
6. Jiří a Tereza Boučkovi	st. 514, 1046, 1047	1 455	SM-R	celková zastavěná plocha změnit z max. 8 % na min. 20 %, případně změnit regulativ na podíl nezpevněných ploch + zavedení vodovodu na Záhrabskou	veřejné zájmy, které chrání AOPK, nelze slučovat s rozvojem chatových oblastí, trendem je stabilizovat situaci v rekreačních oblastech, podpora šetrných forem rekreace, za stávající situace dává smysl podpořit iniciativy pro zajištění odstavných míst pro zde trvale žijící obyvatele na vlastních pozemcích – vyhovět částečně a prověřit možnosti (úprava regulativů), stavbu vodovodu prověřit	umožnit větší plochu střech a přístřešků nejen kvůli parkování, ale i pro využívání dešťové vody, zastřešená plocha bude dána procentuálně s určitým absolutním taxativním limitem, vodovod a likvidace splaškových vod v souvislosti se stavbou VRT, přístřešky, zálivy pro parkování, zelené střechy?, prověřit

jméno	parc. č.	výměra (m²)	stávající funkční plocha dle ÚP	záměr na změnu využití	vyhodnocení pořizovatele včetně odůvodnění	poznámka (ZO) / doporučení ZO
7. Jitka Rooijackers	st. 512, 1042, 1043/1, 1043/2, 1089	1 429	SM-R	* rozvoj Záhrabské, * prostor pro veřejné setkávání a hřiště / sportoviště na Záhrabské * chodníky na Záhrabské * odstavná stání obyvatel na Záhrabské	* veřejné zájmy, které chrání AOPK, nelze slučovat s rozvojem chatových oblastí, trendem je stabilizovat situaci v rekreačních oblastech, podpora šetrných forem rekreace - nevyhovět * prověřit možnosti prostoru pro veřejné setkávání * prověřit možnosti stavby chodníků * zajištění odstavných míst pro místní obyvatele - prověřit možnosti (úprava regulativů)	* intenzivní rozvoj (nová výstavba) nevyhovět , * hřiště + pobytový prostor pro veřejné setkávání vyhovět, prověřit (obecní pozemek parc. č. 1464) * chodníky spíše nevyhovět , není prostor * odstavná místa prověřit
8. Marta Duspivová	st. 108, 1427, 1429	2 595	BI, ZP	BI, vše zahrnout do zastavěného území	plochy ZP jsou v II. zóně CHKO, EVL, do zastavěného území zařadit parc. č. 1427 (zahrada), prověřit zda BI/Z-Z, parc. č. 1429 příliš zasahuje do volné krajiny, urbanisticky nevhodné, spíše ponechat v ZP, prověřit, vyhovět částečně	pozemky po KPÚ, zřejmě možné, vyhovět
9. Miroslav Deneš	část 1546	cca 2 378	DI-D (Z2), částečně možná i Z-T	VZ (pro záměr stavby seníku 35 x 15 m), DI-D (Z2) vyjmout	k podnětu byl doložen návrh zadání změny a souhlasná stanoviska AOPK a KÚSK dle § 109 odst. 3 SZ, podnět byl zastupitelstvem neschválen pro pořízení samostatné změny a zařazen k vyhodnocení ve ZoU → II. zóna CHKO, EVL, údolní niva Berounky a přilehlých toků, půdy I. třídy ochrany ZPF, Q100 → navazuje na zastavěné území VZ (jediná plocha VZ v celém k.ú.), vymezení Z2 na základě návazných řízení se Správou železnic jižněji, stále v rámci koridoru D200, z hlediska ochrany přírody a krajiny souhlasná stanoviska AOPK a KÚSK → prověřit	přesun DI-D na aktuálně uvažované místo, seník předimenzován (<i>pozn. pořizovatele - vyjádření k původnímu záměru 20 x 60 m</i>), v záplavovém území, uvažovat lze o využití parc. č. 808/4, prověřit
10. Svatojánská kolej	st. 26, 13, 11	1 829	OV, BI, PV	pronájem bytů v č. p. 2 (st. 26, OV)	podnět nad rámec rozlišovacích schopností územního plánu, zde existující byty lze pronajímat	odpovídá současnému využití, vyhovět
11. Jiří Ševčík	st. 566, 1123/1, 1123/2, 1123/3, 1091	8 392	SM-R, PUPFL	Záhrabská * rozšíření přístupové cesty z Vráže * zákaz asfaltování silnic v CHKO * hřiště a volnočasové plochy + obnova cesty pro pěší (závora) Sedlec - V Cihelně vs. další ohradníky a pastviny	* prověřit * v ÚP podmínka nestanovena, mimo rozlišovací schopnosti územního plánu * prověřit možnosti vymezení prostoru pro veřejné setkávání + prověřit možnosti vymezení účelové komunikace	* limit šířky obecních pozemků, uplatnění systému výhyben * úprava povrchu komunikací až po realizaci vodovodu * hřiště + volnočasové plochy vyhovět, prověřit (obecní pozemek parc. č. 1464) + cesta formálně neexistuje, budování výběhů neovlivníme, majitel o těchto věcech nekomunikuje
12. Luděk a Alena Prušákoví	st. 470, 1124, 1125, 1126	5 186	SM-R, PUPFL	umožnit rekolaudaci chat na Záhrabské s dobrou dopravní dostupností na RD	možnost rekolaudace je ve stávajícím ÚP stanovena (str. 12), na Záhrabské neexistuje adekvátní dopravní napojení pro RD, nevyhovět	možnost existuje – parametry RD, přihlášení k trvalému pobytu, dobrá dopravní dostupnost (parametry dány normami)

13. Matěj a Dorota Velek	st. 449, 1157/1	5 600	SM-R	chatu č. p. 1 odstranit a ve stejném obestavěném prostoru a celkové zastavěné ploše ji posunout blíže do středu pozemku	lesní pozemek (lesní zákon neumožňuje využití lesních pozemků k jiným účelům než jako PUPFL), prověřit možnosti, jak vymezit plochu rekreace tak, aby bylo možno odstranit stávající objekt a postavit nový rekreační objekt č. ev. na jiném místě	možno akceptovat, vyhovět
jméno	záměr na změnu využití				vyhodnocení pořizovatele včetně odůvodnění	
14. Obec	* Vodovod ve všech místních částech, nejspíše bez kanalizace a centrální ČOV, toto nadále řešit domovními ČOV. Nový vodojem na Záhrabské, nejspíše v horní části pozemku p.č. 1464. * Počítat s pěším propojením hřiště v Sedlci s protějším břehem potoka a dále směrem do Loděnic (nová lávka) a s výhybnami na cestě na Záhrabskou (podle výsledků zaměření). * Limit zastavěné plochy u chat a RD na Záhrabské zvýšit z 60 na 80 m². Limit zastřešených ploch zvýšit z 8 % na 16 % plochy pozemků, nejvýše však 240 m². Usnadnit budování parkovacích stání na parcelách. * Hřiště a prostor pro komunitní setkávání na Záhrabské už léta chybí, přitom zde je hlášeno k TP nejvíce lidí z celé obce. Je zde velký podíl rodin s menšími dětmi. Je nutné počítat s hřištěm, navržen rozměr 40 x 20 m na pozemku parc. č. 1464 – les (plocha hřiště 0,08 ha), navrženy dvě varianty				* prověřit možnosti vodovodního řadu a vodojemu na Záhrabské, prověřit s ohledem na ochranu veřejných zájmů přírody a krajiny i kanalizaci a centrální ČOV * prověřit možnosti vymezení * veřejné zájmy chráněné AOPK nelze slučovat s rozvojem chatových oblastí, trendem je stabilizace rekreačních oblastí a podpora šetrných forem rekreace, zajištění odstavných míst na vlastních pozemcích pro zde trvale žijící obyvatele je smysluplné – vyhovět částečně a prověřit možnosti úpravy regulativů plochy rekreace * lesní pozemek (lesní zákon neumožňuje využití lesních pozemků k jiným účelům než jako PUPFL, výjimku lze udělit jen pokud jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem plnění funkcí lesa), prověřit možnosti vymezení plochy pro hřiště / sport / veřejné setkávání	
jméno	parc. č.	výměra (m²)	stávající funkční plocha dle ÚP	záměr na změnu využití	vyhodnocení pořizovatele včetně odůvodnění	poznámka (ZO) / doporučení ZO
15. EMPO Juli s.r.o.	st. 1, 51, 1338 (+ 1339)	4 659 (+ 210)	BM, Z-T, Z-Z (+ v Z-T)	občanské vybavení komerční	pozemky zahrnuté ve stávajícím ÚP v zastavěném území, v případě změny BM na OK vyhovět , požadovanou plochu OK namísto Z-T a Z-Z prověřit (plynovod a jeho OP, OP lesa, výskyt půd I. třídy ochrany ZPF, nadregionální biocentrum Karlštejn – Koda, OP NPR Karlštejn, II. zóna CHKO, EVL, údolní niva Berounky a přilehlých toků)	citlivá rekonstrukce s rozšířením je pro obec žádoucí, klíčové je stanovisko CHKO a odtokové poměry, nutná koordinace se záměrem rozšíření vozovky s využitím rubaniny ze šachty Sedlec (SŽ a SUDOP), prověřit
16. Správa železnic	1301	29 960	Z-T, ZP	* DD: VRT doprovodná šachta v Sedlci (pův. parc. č. 1546) + komunikace u RD č.p. 16 (st. 1) – navezení rubaniny ze šachty (narovnání, rozšíření vozovky a opěrného svahu na parc. č. 1338)	* VRT Praha-Beroun, vymezeno v ZÚR SK jako záměr D200, prověřit (plynovod a jeho OP, elektrické vedení VN 22 kV a jeho OP, nadregionální biocentrum Karlštejn – Koda, I. zóna CHKO, EVL) + prověřit	* realita související se změnou trasy tunelu a rozumný únik ze záplavového území, vyhovět + vychází z návrhu obce na umístění rubaniny co nejbližší místu původu a tím omezení dopravní zátěže, vychází z podmíněného souhlasu zástupců AOPK, vyhovět

g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Žádný podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo Politiky územního rozvoje ČR se neuplatňuje.

ÚZEMNÍ PLÁN SVATÝ JAN POD SKALOU

NÁVRH ZADÁNÍ



Zpracováno v souladu s § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění, a podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

Pořizovatel:	Městský úřad Beroun Odbor územního plánování a regionálního rozvoje Husovo náměstí 68, 266 01 Beroun Ing. arch. Dana Vilhelmová, oprávněná úřední osoba pořizovatele
Zhotovitel (projektant):	
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Svatý Jan pod Skalou
Určený zastupitel:	Michal Šedivý, zastupitel, předseda kontrolního výboru
Datum zpracování:	prosinec 2025
Úprava po projednání:	
Datum schválení ZO:	

I. ÚVOD K NÁVRHU ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SVATÝ JAN POD SKALOU

Obec Svatý Jan pod Skalou má platný Územní plán Svatý Jan pod Skalou, který nabyl účinnosti dne 1. května 2014. Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) požádal v listopadu 2024 dle § 106 odst. 2 stavebního zákona Zastupitelstvo obce Svatý Jan pod Skalou o určení určeného zastupitele ve smyslu § 49 odst. 1 stavebního zákona, který v souladu s § 107 odst. 1 stavebního zákona spolupracuje s pořizovatelem při zpracování návrhu zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace Územní plán Svatý Jan pod Skalou za období 2014 - 2025. Obec Svatý Jan pod Skalou na veřejném zasedání zastupitelstva obce svým usnesením č. 10/18 ze dne 23. října 2024 zvolilo určeným zastupitelem pana Michala Šedivého, nar. 31. července 1974. V prosinci 2025 byla zpracována Zpráva o uplatňování Územního plánu Svatý Jan pod Skalou, z jejíhož podkladu byla vyhodnocena potřeba pořídit nový územní plán s prvky regulačního plánu.

Vyplyne-li z vyhodnocení podle § 107 odst. 2 písm. e) potřeba pořízení nové územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání územně plánovací dokumentace.

Nedílnou součástí zprávy o uplatňování Územního plánu Svatý Jan pod Skalou je proto **návrh zadání Územního plánu Svatý Jan pod Skalou s prvky regulačního plánu.**

Identifikační údaje, vymezení řešeného území:

Řešeným územím je celé správní území obce Svatý Jan pod Skalou [531804]

Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
ORP:	Beroun (2102)
Počet částí obce:	3 (Sedlec, Svatý Jan pod Skalou, Záhrabská)
Katastrální území:	1 Svatý Jan pod Skalou [760269]
Rozloha řešeného území:	406 ha
Počet obyvatel:	204 (k 30.06.2025)
Nadmořská výška:	233 m n. m.
Sousední obce:	Beroun, Vráž, Loděnice, Bubovice

Zadání územního plánu obsahuje

- požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot,
- požadavky na urbanistickou koncepci,
- požadavky na koncepci veřejné infrastruktury,
- požadavky na koncepci uspořádání krajiny,
- požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží,
- požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv,
- požadavky na zpracování variant řešení,
- požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu,
- požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a
- upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.

II. NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SVATÝ JAN POD SKALOU

V návrhu zadání Územního plánu Svatý Jan pod Skalou se stanovují tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

a) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

- Zachovat **stávající sídelní strukturu obce Svatý Jan pod Skalou s centrem obce v místní části Svatý Jan pod Skalou** v prostoru mezi hotelem a restaurací Obecná škola a obecního úřadu, kolem obecního muzea a informačního střediska CHKO Český kras Svatý Jan pod Skalou, po benediktinský klášter s kostelem Narození sv. Jana Křtitele a jeskyní sv. Ivana. Systém veřejných prostranství rozvíjet pro další občanské vybavení, jako místo pro setkávání občanů a jako pobytovou zónu s posezením, s atraktivitami pro dospělé i děti, s poutavým mobiliářem, pro podporu turismu i samotných občanů obce. Stávající občanské vybavení stabilizovat prostřednictvím ploch s rozdílným funkčním využitím.
- **Rozvoj zástavby velice citlivě uvážit**, s ohledem na únosnost, kapacity a dostupnost veřejné infrastruktury a s ohledem k unikátním přírodním hodnotám katastrálního území Svatý Jan pod Skalou. Provéřít případnou **potřebu vymezení zastavitelných ploch** s ohledem na **maximálně možný koncentrovaný rozvoj nové zástavby** výhradně ve vazbě na stabilizovaná zastavěná území sídla, podporovat **udržitelnější dopravní obsluhu sídla i efektivnější obsluhu sídla technickou infrastrukturou**.
- Upevňovat pozici obce ve struktuře osídlení **ochranou, případně dalším posilováním spádových vazeb do vyšších spádových center osídlení** (střední centrum významné: Beroun, vyšší centrum významné – celostátní: Praha). Upevňovat pozici obce ve struktuře osídlení plněním funkcí ochrany a rozvoje přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického a architektonického dědictví, i jako turisticky atraktivního území v souladu s principy udržitelného rozvoje. Pro zkvalitňování života obyvatel se zaměřit na **kvalitu veřejného prostranství**, zvýšení **dostupnosti občanského vybavení a poskytování kvalitního bydlení**.
- **Volnou krajinu** celého území chránit a rozvíjet pro účely podpory **udržitelného turismu** i jako **prostor pro každodenní rekreaci obyvatel**. Za tím účelem také zachovat či zvyšovat propustnost krajiny pro pěší.
- Definovat dle výsledků vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje a dle Územní studie krajiny SO ORP Beroun **krajinný ráz** obce a definovat **charakter území** dle § 41 stavebního zákona, stanovit zásady ochrany krajinného rázu a charakteru území a tyto zásady využívat při stanovování podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

b) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

- Urbanistickou koncepci a podmínky plošného a prostorového uspořádání stanovovat v souladu s **definovaným charakterem území a krajinným rázem**.
- Zachovat **stávající základní funkční strukturu obce** – místní část Svatý Jan pod Skalou jako centrum obce a obytnou lokalitu, místní část Sedlec jako obytnou lokalitu a výrobu zemědělskou, místní část Záhrabská jako chatovou osadu se zohledněním narůstajícího množství občanů, kteří jsou zde přihlášení k trvalému pobytu. Ve funkční struktuře zachovat a dále rozvíjet rozsáhlé lesní pozemky a plochy trvalých travních porostů ve volné krajině, mimo jiné i s ohledem na zajištění retence vody v krajině.
- V urbanistické koncepci klást důraz na **ochranu přírodních, krajinných, kulturních, historických, architektonicko-urbanistických a civilizačních hodnot**. Pro zastavěné území i zastavitelné plochy navrhnout podmínky prostorového uspořádání za účelem zvyšování kvality vystavěného prostředí sídla a rozvoje identity sídla. Znění podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití definovat jednoznačně, v terminologii stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Pojmy, které nejsou součástí platných právních předpisů, definovat územním plánem.
- Provéřít možnosti vymezit v územním plánu **plochy bydlení, smíšené obytné a rekreační v zastavěném území i v zastavitelných plochách jako plochy s prvky regulačního plánu**, kde by územní plán prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání kladl zvláštní důraz na soulad s architektonickým ztvárněním okolní zástavby nebo na citlivé zasazení zástavby do kontextu navazující volné krajiny, vše v jedinečném prostředí chráněné krajinné oblasti.
- V souladu se stanovením zásad ochrany krajinného rázu a charakteru území **zachovávat význam přírodních i kulturních hodnot v krajinné i urbanizované scéně**. Zachovávat hodnoty lesů, respektovat

dochované typické urbanistické struktury, zachovávat hmoty tradiční architektury u nové výstavby i při stavebních úpravách (obdélný půdorys, šikmé střechy sedlové, polovalbové, případně valbové). Zachovávat a chránit kulturní a civilizační hodnoty na území obce se nacházejících **národních kulturních památek**:

- NKP Benediktinský klášter (samotný objekt i celý areál), kde se nachází:
 - * NKP Kostel Narození sv. Jana Křtitele,
 - * NKP Zvonice,
 - * NKP Jeskyně sv. Ivana,
 - * NKP Klášterní zahrada, jejíž součástí je i:
 - NKP Oplocení zahrady s brankami,
 - NKP Bazén,
 - NKP Sklep s portálem (grotta),
 - * NKP Ohradní zeď.

Zachovávat a chránit i řadu dalších kulturních památek: Kříž se zvoničkou, Kaple sv. Kříže, Sousoší Panny Marie, Hřbitovní kaple sv. Maxmiliána, Jeskyně Na průchodě (archeologické stopy), Hradiště Svatojánská skála (archeologické stopy), Předměstský dům č. p. 2 a Venkovský dům č. p. 19.

- Provéřit možnosti vymezení ploch s rozdílným způsobem využití k provozu hornického skanzenu **Solvayovy lomy**.
- Provéřit možnosti stanovení specifických podmínek prostorového uspořádání pro omezení využívání záplavového území (**hygienický problém H15** definovaný v ÚAP SO ORP Beroun).
- **Zamezit nežádoucí urbanizaci nezastavěného území.** Provéřit a navrhnout plochy v nezastavěném území, ve kterých by bylo vhodné výslovně vyloučit povolování záměrů pro stavby, zařízení a jiná opatření které lze povolit v nezastavěném území dle § 122 stavebního zákona. V nezastavěném území stanovit prostorové uspořádání staveb, zařízení a opatření, které lze dle § 122 stavebního zákona povolit.
- Provéřit možnosti zajištění **kvality veřejného prostranství** v zastavěném území i v zastavitelných plochách, prověřit možnosti vymezování veřejného prostranství i výslovně **plochami parkové zeleně**, navržené komunikace vybavovat **doprovodnou veřejnou zelení**.
- **Provéřit možnosti omezení umístování a způsobu užívání výrobků plnících funkci stavby na celém území.**
- **Provéřit možnosti vymezení odstavného místa na zpevněné ploše či v garáži na vlastním pozemku na bytovou jednotku.**
- Provéřit možnost vymezení následující pozemky jako plochy pro bydlení: → parc. č. st. 10/1 a parc. č. st. 10/2, → pozemky v lokalitě kolem rodinných domů č. p. 30 a č. p. 31, → pozemky parc. č. st. 108, parc. č. 1427 a parc. č. 1429.
- Provéřit možnost vymezení plochy pro rekreaci na pozemku parc. č. st. 449 a parc. č. 1157/1 tak, aby bylo možno stávající objekt odstranit a umístit jej ve shodném obestavěném prostoru a celkové zastavěné ploše na jiné části pozemku.
- Provéřit možnost vymezení pozemek parc. č. 1285 jako plochu zahrad a sadů pro soukromé a rekreační účely.
- Provéřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro výrobu zemědělskou na části pozemku parc. č. 1546 o výměře cca 2 378 m², navazující na stávající jezdecký areál Sedlec Saint Jan.

c) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- Provéřit standardy dostupnosti veřejné infrastruktury a na základě výsledků prověřit možnosti vymezení odpovídajících funkčních ploch či navrzení relevantních regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití pro návrh řešení zjištěných nedostatků.
- Rozvíjet stávající koncepci veřejné dopravní infrastruktury, prověřit zejména podmínky pro vymezení ploch **dopravy v klidu** v koordinaci s občanským vybavením.
- Respektovat síť místních a účelových komunikací na území obce, udržovat či zvyšovat prostupnost krajiny pro pěší za účelem zlepšování podmínek pro rozvoj udržitelného turismu a aktivní každodenní nepobytové rekreace obyvatel. Zároveň prověřit možnost vymezení propojení hřiště v Sedlci s protějším břehem potoka a dále směrem do Loděnice pro pěší.
- Provéřit možnosti doplnění chodníků a rozšíření dopravních komunikací v místní části Záhrabská, včetně přístupové cesty na Záhrabskou z Vráže.

- Respektovat stávající značené turistické trasy, prověřit možnost jejich rozšíření, prověřit možnost vymezení cyklostezek.
- Vymezit koridor **D200** vysokorychlostní tratě – RS3 Praha - Beroun (tunel), zároveň navrhnout vhodná opatření k minimalizaci vlivu na hydrologické poměry, zajistit ochranu stanovištních podmínek na území CHKO Český kras, navrhnout vhodná opatření k minimalizaci vlivů na lesní porosty PUPFL (požadavek vyplývající ze ZÚR SK, zpřesnění koridoru pro vysokorychlostní železniční dopravu **ŽD7**, vymezeném v PÚR ČR).
- Provéřít možnosti vymezení plochy pro doprovodnou šachtu technického zabezpečení tunelu VRT (záměr D200) na pozemku parc. č. 1301.
- Vymezit koridor dálnice D5 (MÚK Třebonice, hranice hl. m. Prahy – MÚK Beroun, západ) **D304** pro rekonstrukci a zkapacitnění dálnice D5 v daném úseku, zároveň navrhnout vhodná opatření k minimalizaci vlivů na přírodní a krajinné hodnoty CHKO Český kras, zejména na ochranný režim dotčených partií II. zóny CHKO.
- Provéřít možnosti řešení úzkých místních komunikací ve stávající zástavbě v obci.
- Provéřít možnosti alternativního dopravního napojení místní části Záhrabská (**dopravní problém D32** definovaný v ÚAP SO ORP Beroun).
- Provéřít možnosti řešení dopravy v klidu v místní části Záhrabská (**dopravní problém D26** definovaný v ÚAP SO ORP Beroun) tak, aby byla zabezpečena přístupnost veřejně přístupných komunikací a průjezdnost dopravních komunikací složkami IZS.
- Provéřít a aktualizovat stávající **koncepty veřejné technické infrastruktury** v obci (koncepte zásobování pitnou vodou, za tímto účelem prověřit možnost vymezení plochy pro vodojem v horní části pozemku parc. č. 1464 či na jiném pozemku, koncepte odvádění splaškových vod ve všech místních částech, revitalizace toku v místní části Sedlec a řešení zúženého profilu pod mostem v centru Sedlce).
- Vymezit koridor **E36** pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Řeporyje, zároveň minimalizovat vlivy na přírodní a krajinné hodnoty a předměty ochrany CHKO Český Kras (požadavek vyplývající ze ZÚR SK, zpřesnění koridoru pro elektroenergetickou infrastrukturu **E18**, vymezeném v PÚR ČR, zároveň **střet záměru s limity** CHKO Český kras **X12** definovaný v ÚAP SO ORP Beroun). Respektovat koridor při návrhu zastavitelných a transformačních ploch a ploch změn v krajině.
- Občanské vybavení a veřejná prostranství rozvíjet za účelem **poskytování kvalitního bydlení** obyvatelům obce a poskytnout **zázemi pro komunitní život obce ve všech jejích místních částech. Zachovat civilizační i význačné kulturní hodnoty** občanské vybavenosti (obecní úřad, obecní muzeum, Informační středisko CHKO Český kras Svatý Jan pod Skalou, všechny výše jmenované národní kulturní a kulturní památky, vyšší odbornou školu pedagogickou – Svatojánskou kolej, hřbitov, hotel a restauraci, dětské a víceúčelové hřiště Sedlec). Vymezit tyto hodnoty v ÚP jako plochy občanské vybavenosti. Rozvíjet dále občanskou vybavenost tak, aby byly naplněny standardy dostupnosti občanského vybavení a další plochy občanského vybavení vymezovat zejména v souvislosti s navrženým rozvojem bydlení. **Zvyšovat kvalitu veřejného prostranství** ve všech svatojánských místních částech.
- Provéřít možnost vymezení pozemků parc. č. st. 1, parc. č. 51, parc. č. 1338 a parc. č. 1339 jako plochu pro občanské vybavení komerční.
- Provéřít možnost vymezení pozemek parc. č. 1464 jako hřiště a pobytový prostor pro veřejné setkávání, případně plochu navrhnout na jiných pozemcích.
- Stanovit **koncepty zelené infrastruktury**, jejímž cílem bude s ohledem na přizpůsobování se dopadům změny klimatu spojitý systém zeleně veřejných prostranství v obci (zejména doprovodná zeleň komunikací, sídelní a parková zeleň) a krajinné zeleně ve volné krajině, včetně návrhu funkčního spojitého systému prvků ÚSES. Prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání stanovit zásady ochrany a rozvoje konceptu zelené infrastruktury.

d) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- Vymezit plochy s rozdílným způsobem využití v krajině, v koncepci uspořádání krajiny stanovit **podmínky ochrany nezastavěného území**. V podmínkách pro rozhodování o změnách v nezastavěném území respektovat Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území definované **Územní studií krajiny SO ORP Beroun**, která území obce Svatý Jan pod Skalou vymezuje krajinu A3 CHKO Český kras přírodní harmonickou.

- V podmínkách pro rozhodování o změnách v nezastavěném území zejména **zavést zvýšenou ochranu krajinného rázu** (podmínit změny v území posouzením vlivu na krajinný ráz), **monitorovat změny krajinného rázu**, **limitovat územní rozsah změn uspořádání krajiny** (především rozvoj zástavby), **udržet koeficient ekologické stability území** na stávající vysoké úrovni (KES = 10,598; v top 10 středočeského kraje), **udržet stávající podíl rozptýlené zeleně a ostatních trvalých kultur**, **omezit vizuální znečištění krajiny**, **podpořit šetrné formy rozvoje turistiky a cestovního ruchu**, **zvýšit ochranu historických krajinných struktur a objektů**.
- Výše uvedené zásady stanovené Územní studií krajiny SO ORP Beroun vyjádřit v podmínkách prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území.
- Provéřit výskyt a navrhnout k registraci **významné krajinné prvky** a stanovit zásady jejich ochrany. Chránit **Údolní nivu Berounky a přilehlých toků** – potok Loděnice. Respektovat výstupy Územní studie krajiny SO ORP Beroun.
- Jihozápadní část katastru respektovat jako **migračně významné území**. Rozvíjet **prostupnost volné krajiny** pro velké savce (i pro člověka).
- Prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání nezastavěného území zamezit oplocování volné krajiny a tím nežádoucí fragmentaci volné krajiny a vytváření podmínek pro možnou stavbu oplocených areálů, které narušují krajinný ráz. Podmínky **oplocování** definovat v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.
- Zohlednit opatření, která jsou navržena v **Plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav**.
- Respektovat a definovat Svatý Jan pod Skalou jako součást specifické oblasti **SOB09** vymezené PÚR ČR, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Podporovat schopnost retence vody v krajině.
- Dle ZÚR SK pro řešení v ÚPD obcí ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky a vymezovat plochy pro vytváření **zelených pásů v krajině**.
- Dle ZÚR SK vymezit a zpřesnit systém nadregionálních prvků ÚSES.
- Zpřesnit a doplnit prvky ÚSES regionálního a místního významu ve vazbě na sousední katastrální území, průběh prvků ÚSES bude řešen v maximální možné míře tak, aby průběh hranic jednotlivých vymezených prvků kopíroval hranice parcel katastru nemovitostí.
- Provéřit vymezení interakčních prvků ÚSES (přítomné, plošně významnější prvky nelesní rozptýlené, především liniové zeleně v nezastavěném území) a ustanovení, že interakční prvky budou při využívání území respektovány, tzn. bude nepřípustné jejich odstraňování, poškozování či plošné zmenšování.
- Provéřit možnosti vymezení ploch pro opatření v krajině vedoucí ke zlepšení retenční schopnosti krajiny (např. založení zasakovacích vegetačních pásů s výsadbou dřevin nebo další opatření jako protierozní příkop, průleh, mez).

e) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

- Provéřit vymezení veřejně prospěšných staveb zejména v oblasti **dopravní infrastruktury** (návrhy komunikací či jejich úpravy, případně i návrhy pěších cest), **technické infrastruktury**, **ploch pro občanskou vybavenost včetně veřejného prostranství**.
- Jako veřejně prospěšné stavby vymezit dle ZÚR SK koridory veřejné infrastruktury **D304, D200 a E36**.
- Provéřit vymezení veřejně prospěšných opatření zejména v oblasti založení **lokálních biocenter a biokoridorů ÚSES** nebo **opatření ke zvýšení retence vody v krajině**.
- Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zakreslit ve výkresové části územního plánu, popsat v textové části územního plánu a řádně odůvodnit.
- Požadavky na prověření vymezení asanací či staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou na úrovni kraje, ORP Beroun ani obce stanoveny.

f) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORUDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

- Podmínky vydání regulačního plánu, zpracování územní studie, uzavření plánovací smlouvy anebo realizace architektonické či urbanistické soutěže budou prověřeny pro rozvojové lokality a v případě, že

je současný stav území, vlastnická struktura vymezené zastavitelné plochy či jiné okolnosti vyžadují, vše s cílem:

- zajištění veřejného prostranství z hlediska velikosti, pozice a významu,
- zajištění veřejné sídelní a parkové zeleně,
- zajištění potřebné šířky veřejného prostoru komunikací, doplněné doprovodnou zelení,
- zajištění koordinace s dalšími zájmy či koncepčními zásadami územního plánu.

g) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

- Plochy nebo koridory územních rezerv budou v územním plánu vymezeny v případě, že se jejich vymezení v průběhu zpracování územního plánu ukáže jako účelné nebo jako nezbytné s ohledem na nutnost ochrany území před nežádoucími budoucími změnami nebo s ohledem na nutnou ochranu hodnot území obce.

h) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- Zpracování variantního řešení návrhu Územního plánu Svatý Jan pod Skalou není požadováno.

i) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- Územní plán Svatý Jan pod Skalou bude ve vymezených částech zpracován s prvky regulačního plánu. Návrh územního plánu prověří možnosti vymezení ploch s prvky regulačního plánu v **zastavěném území** i v **zastavitelných plochách pro bydlení, smíšené obytné či rekreační**, za účelem ochrany a obnovy charakteru území, krajinného rázu, za účelem zvyšování kvality vystavěného prostředí sídla, charakteru venkovské zástavby, rozvoje identity sídla.

j) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- Zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se **nepředpokládá**. Přestože se celé katastrální území nachází v CHKO Český kras a téměř celé území je v systému soustavy NATURA 2000 vyhlášeno jako evropsky významná lokalita, zadání nenavrhne žádný konkrétní požadavek na vymezení zastavitelné plochy o větším rozsahu. Zastavitelné plochy budou navrženy s důrazem na ochranu krajinného rázu, charakteru území, na ochranu všech přírodních, urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních hodnot.
- V případě, že dotčené orgány ve svém stanovisku k navrhovanému zadání Územního plánu Svatý Jan pod Skalou uvedou, že má být návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, bude požadavek vyhodnocení předpokládaných vlivů Územního plánu Svatý Jan pod Skalou na udržitelný rozvoj území doplněn do návrhu zadání.

k) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

- Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem, v platném znění, a v souladu s jeho prováděcím předpisem, s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění, v jednotném standardu územně plánovací dokumentace dle § 59 stavebního zákona.
- Územní plán bude zpracován jako opatření obecné povahy, jeho obsah a odůvodnění bude odpovídat příloze č. 8 stavebního zákona. V textové části územního plánu bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.
- Návrh územně plánovací dokumentace bude zpracován v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě. Pro grafickou část bude podkladem katastrální mapa aktuální k datu vyhotovení návrhu pro jednání. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK) a referenční Výškový systém baltský – po vyrovnání. Minimálně jeden výkres návrhu bude s vrstevnicemi celého správního území obce.
- Grafická část územního plánu bude obsahovat:
 - a) výkres základního členění v měřítku 1 : 5000
 - b) hlavní výkres v měřítku 1 : 5000
 - c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5000

- Grafická část odůvodnění územního plánu bude obsahovat:
 - a) koordinační výkres v měřítku 1 : 5000,
 - b) výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50000
 - c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5000
- Návrh územního plánu bude **pro účely projednání odevzdán v jednom tištěném vyhotovení a v elektronické podobě** (ve formátu *.pdf, textová část ve formátu *.docx).
- Konečné vyhotovení Územního plánu Svatý Jan pod Skalou bude odevzdáno spolu s datovým nosičem, který bude obsahovat kompletní grafickou část územního plánu i ve zdrojovém formátu včetně metadat a kompletní textovou část územního plánu. Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu stanoví vyhláška č. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- Textová část územního plánu a jednotlivé výkresy grafické části budou opatřeny záznamem o účinnosti dle § 105 odst. 3 stavebního zákona.

Zadání Územního plánu Svatý Jan pod Skalou upřesňuje požadavky vyplývající:

- z **Politiky územního rozvoje České republiky** 2008, schválené usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění
 - Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,
 - Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,
 - Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,
 - Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,
 - Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618,
 - Aktualizace č. 6 schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542,
 - Aktualizace č. 7 schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89,
 - Změny č. 9 schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025 č. 64,
 - Změny č. 8 schválené usnesením vlády ze dne 27. srpna 2025 č. 633, jako strategického dokumentu a nástroje územního plánování,
- ze **Zásad územního rozvoje Středočeského kraje**, které nabyly účinnosti dne 22. února 2012, ve znění
 - Aktualizace č. 1, s nabytím účinnosti dne 26. srpna 2015,
 - Aktualizace č. 2, s nabytím účinnosti dne 4. září 2018,
 - Aktualizací č. 3 a 10, s nabytím účinnosti dne 9. listopadu 2023,
 - Aktualizace č. 6, s nabytím účinnosti dne 3. listopadu 2022,
 - Aktualizace č. 7, s nabytím účinnosti dne 25. srpna 2022,
 - Aktualizace č. 8, s nabytím účinnosti dne 26. dubna 2024,
 - Aktualizace č. 9, s nabytím účinnosti dne 26. listopadu 2024,
 - Aktualizace č. 11, s nabytím účinnosti dne 4. ledna 2024,
 - Aktualizace č. 12, s nabytím účinnosti dne 12. dubna 2025,
 - Aktualizace č. 14, s nabytím účinnosti dne 15. dubna 2025,
 - Aktualizací č. 15 a 16, s nabytím účinnosti dne 26. června 2025, jako nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem,
- Z **6. úplné aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Beroun** (dále jen ÚAP Beroun) z roku 2024, jako územně plánovacího podkladu a nástroje územního plánování,
- z vyhodnocení **Zprávy o uplatňování Územního plánu Svatý Jan pod Skalou**, zpracované v prosinci 2025,
- z dalších požadavků (požadavky obce, veřejnosti).

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:

AOPK – Agentura ochrany přírody a krajiny
ČOV – čistírna odpadních vod
ČSÚ – Český statistický úřad
EVL – evropsky významná lokalita
CHKO – chráněná krajinná oblast
IZS – integrovaný záchranný systém
KES – koeficient ekologické stability
KPÚ – komplexní pozemkové úpravy
KÚSK – Krajský úřad Středočeského kraje
LBK – lokální biokoridor
MÚK – mimoúrovňová křižovatka
NC – nadregionální biocentrum
NK – nadregionální biokoridor
NKP – národní kulturní památka
NPR – národní přírodní rezervace
OP – ochranné pásmo
ORP – Obec s rozšířenou působností
PUPFL - pozemek určený k plnění funkcí lesa
PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky
RD – rodinný dům
SO – správní obvod
SŽ – Správa železnic
ÚAP – územně analytické podklady
ÚP – územní plán
ÚPD – územně plánovací dokumentace
ÚSES – územní systém ekologické stability
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
VRT – vysokorychlostní trať
VVTL – velmi vysokotlaký plynovod
ZoU – zpráva o uplatňování
ZPF – zemědělský půdní fond
ZÚR SK – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje