

ÚZEMNÍ PLÁN

Z B U Z A N Y

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

LEDEN 2011

AUTORISACE

Pořizovatel: Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování a stavebního řádu

Zpracovatel: IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

Architektonicko-urbanistická část a koordinace: Ing. arch. Ivan Plicka

Přírodní podmínky, životní prostředí a územní vazby: Ing. Jan Dřevíkovský

Dopravní infrastruktura: Ing. Václav Pivoňka

Technická infrastruktura ONEGAST spol. s r.o.
Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš a ad.

Vyhodnocení ZPF: Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH

A	Vymezení zastavěného území	6
	<i>Vymezení zastavěného území</i>	
B	Koncepce rozvoje území obce	6
	<i>Koncepce rozvoje území obce, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	
C	Urbanistická koncepce	6
	<i>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	
D	Koncepce veřejné infrastruktury	15
	<i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování</i>	
E	Koncepce uspořádání krajiny	19
	<i>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 nerostů</i>	
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	28
	<i>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití,) pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</i>	
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb	30
	<i>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, případně pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	
H	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb	33
	<i>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	
I	Údaje o územním plánu	34
	<i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i>	

TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

A	Vyhodnocení koordinace využívání území	35
	<i>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem</i>	
B	Údaje o splnění zadání	36
	<i>Údaje o splnění zadání</i>	
C	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	36
	<i>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území</i>	
D	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	49
	<i>Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.</i>	
E	Vyhodnocení ZPF	49
	<i>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond</i>	
F	Vyhodnocení PUPFL	54
	<i>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>	
G	Odůvodnění dle § 53, odst. 5 stavebního zákona	55

GRAFICKÁ ČÁST - NÁVRH

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

GRAFICKÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

- 1 Koordinační výkres 1 : 5 000
- 2 Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- 3 Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL 1 : 5 000

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části návrhu územního plánu Zbuzany – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 31.12.2010).

B KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Řešené území územního plánu obce je vymezeno správním územím obce Zbuzany, které je tvořeno katastrálním územím Zbuzany u Prahy. Celkový rozsah řešeného území je 491 ha.

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Hlavní zásadou urbanistické koncepce územního plánu obce Zbuzany je respektování stávající urbanistické struktury obce. Stávající zastavěné území obce je určeno ke konzervativnímu rozvoji, bez výrazného zahušťování, k rehabilitaci.

Nové rozvojové lokality jsou vymezovány ve vazbě na zastavěné území obce, v logických rozvojových směrech, vyplývajících ze stávajícího prostorového uspořádání a vazeb z hlediska širších vztahů, zejména ve vztahu k zastavěnému a zastavitelnému území obce Ořech.

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.

Návrh považuje stávající veřejnou infrastrukturu za plošně stabilizovanou a vyhovující, doplňuje ji dalšími rozvojovými plochami pro školství, zdravotnictví, resp. sociální služby.

Navrhované rozvojové lokality jsou doplněny lokalitami pro založení veřejné zeleně, které budou zapojeny i do systému ÚSES. Stávající plochy zeleně v kontaktu s volnou krajinou jsou návrhem doplněny s cílem rehabilitovat krajinný ráz přírodního prostředí v řešeném území. Stávající plochy zeleně, jež jsou součástí ploch zemědělských, budou respektovány a zachovány.

Celé řešené území je nutno považovat za území s archeologickými nálezy.

Bez nutnosti změny územního plánu - po projednání dle platných právních předpisů – lze měnit využití území následujícím způsobem: plochy zemědělské na plochy lesní nebo na plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní na plochy zemědělské nebo na plochy vodní a vodohospodářské, plochy vodní a vodohospodářské na plochy zemědělské nebo na plochy lesní.

Důsledně bude nezastavitelné území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren, nebo větrných elektráren je v tomto území nepřipustná. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Zastavěné území obce Zbuzany je považováno za stabilizované, určené jen k ojedinelému doplnění stávající urbanistické struktury.

Hlavní rozvojové plochy jsou vymezeny pro bydlení, především v rodinných domech.

V západní, resp. jihozápadní části obce je již založena uliční struktura, případně jsou zde odděleny parcely, čímž je vytvořen předpoklad pro založení uliční struktury; současně je zde již v převážné rozloze těchto ploch vytvořena parcelace. Územní plán v podstatě respektuje dnešní stav v tomto území, pouze v části průchodu pásu veřejné zeleně (jež je i součástí ÚSES) je tato parcelace korigována, resp. je přes ni navržena plocha veřejné zeleně (odpovídající stávajícímu platnému územnímu plánu sídelního útvaru). Navržené rozvojové lokality (lokality OV1 a ž OV9) jsou určeny pro výstavbu rodinných domů a doplňují logicky stávající strukturu zastavěného území v této části obce.

Ve středu obce je navržena lokalita pro rozvoj bydlení – v bytových domech, případně rodinných domech (lokality OV10). Tato lokalita by měla pokračovat ve zpevnování struktury obce, které započalo výstavbou bytových domů severně od ulice Jinočanské. Součástí této výstavby by mělo být i doplnění občanské vybavenosti.

Hlavní rozvojový směr pro další výstavbu rodinných domů představují lokality navržené od zastavěného území obce jižním směrem (lokality OV11 až OV13). V lokalitě OV 12, jejíž rozvoj již započal, je již založena uliční struktura a začíná výstavba jednotlivých rodinných domů.

Oplocení parcel rodinných domů bude poloprůhledné, max. výšky 1,8 m.

Ve středu obce je navržen k přestavbě stávající areál armády – v této lokalitě navrhuje územní plán obce plochu pro případnou výstavbu školy, případně jiného veřejného vybavení (lokality VV1). Další školský areál, případně areál jiného veřejného vybavení je navržen na severovýchodě obce (lokality VV2), v kontaktu s plochami výroby nerušící, obchodu a služeb (je to plocha pro potenciální areál středního odborného školství). V jihozápadní části obce, v kontaktu se stávající kvalitní zelení a volnou krajinou, je navržen areál pro případnou výstavbu domova s pečovatelskou službou, nebo podobného zařízení sociálních služeb, případně jiného veřejného vybavení (lokality VV3).

Stávající areály výroby nerušící, obchodu a služeb na severovýchodě obce jsou doplněny poměrně rozlehlou lokalitou pro další rozvoj podnikatelských aktivit (lokality VN1). V této části obce je rovněž vymezena lokalita pro případnou výstavbu nové čistírny odpadních vod (lokality TV1).

Územní plán navrhuje nové plochy veřejné zeleně, které navazují na stávající plochy veřejné zeleně, případně zakládají části ÚSES. V souvislosti s rozvojem lokalit OV11, OV12 a OV13 je založena izolační zeď při jejich západním a jižním okraji; dostatečné zastoupení veřejné zeleně se předpokládá i v rámci rozvoje lokalit OV12 a OV13.

Nezastavitelné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž krajinný ráz musí být jednoznačně respektován.

Dopravní infrastruktura:

V souladu se schváleným zadáním a záměry návrhu ÚPD VÚC Pražského regionu je po západním obvodu řešeného správního území obce navržena silniční přeložka, uvažovaná k zařazení do kategorie krajských silnic II. třídy. Trasa silniční přeložky je navrhována jako dvoupruhová obousměrná komunikace v návrhové kategorii S9,5/70 (lokality DI1).

Územní plán považuje za stabilizovanou navrhovanou trasu vysokorychlostní železniční dopravy tzv. nového železničního propojení Praha - Beroun dle studie vypracované ve společnosti SUDOP Praha a.s. (10/2007). Trasa nového železničního propojení vlastním správním územím prochází hluboko pod úroveň stávajícího terénu ve dvou samostatných jednokolejných tunelech (lokality DI2).

Nové rozvojové lokality budou připojeny na stávající komunikace pouze nezbytně nutným počtem napojení, jenž bude omezen na minimum. Na komunikaci R1 nebude zřízeno žádné přímé napojení.

Bude respektován koridor VRT v šířce 300 m od osy krajní koleje na obě strany; v tomto koridoru nebudou povolovány studny a tepelná čerpadla.

Veškerá protihluková opatření proti hluku z dopravy v souvislosti s novou obytnou zástavbou v nových rozvojových lokalitách budou realizována na náklady investorů této nové obytné zástavby.

Nové obytné objekty nebudou umístovány v ochranném pásmu dráhy.

Technická infrastruktura:

Stávající technická infrastruktura, zejména její viditelná nadzemní součást, odpovídá době svého vzniku a bývalým požadavkům a podmínkám, podle nichž byla zakládána a později často živelně rozšiřována. Tehdejší rozhodování většinou nerespektovalo oprávněné požadavky na uměřené začlenění technických zařízení do urbanizovaného území a krajiny. V současném územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny urbanisticko-architektonickému návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát alespoň na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ

KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ

V řešeném území je významný nedostatek krajinné zeleně. Základním opatřením je vymezení ploch pro ÚSES a veřejnou zeleň, kde plochy VZ 7 a VZ 8 plní částečně též funkci krajinné zeleně.

Opatření:

- Pro všechny výsadby krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

ZELEŇ V SÍDLE - NÁVRH OPATŘENÍ

Územní plán vymezuje plochy pro veřejnou zeleň. Jsou to plochy VZ1 až VZ8. 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, především: dub zimní (*Quercus petraea*), dub letní (*Quercus robur*), habr obecný (*Carpinus betulus*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), javor klen (*Acer pseudoplatanus*), javor mléč (*A. platanoides*), a třešeň (*Cerasus avium*).

Opatření:

- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- Při výsadbách zeleně preferovat původní přirozené druhy rostlin.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.
- Rozvojové plochy na okraji zastavěného území především plochy (především VN 1 a VV 3) ohraničit linií zelení, nejlépe o šíři alespoň 10m.

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE:

Základní charakteristika: stabilizovaná část obce, nepředpokládají se výraznější doplnění struktury; systém veřejných prostranství je nutno respektovat.

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech, podmíněně přípustné je bydlení v bytových domech a doplnění základním občanským vybavením (podmínkou je nezhoršení standardu bydlení v

rodinných domech); připuštěn je další rozvoj stávajících areálů – ploch občanského vybavení a ploch výroby a skladování.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 50%, minimální zastoupení zeleně: 25%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží -10 m, podmíněně přípustné 3 nadzemní podlaží – 15 m (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou; podmínkou je, že nedojde k narušení stávajícího charakteru zástavby); případné objekty nové / rekonstruované zástavby budou umístovány na zastavovací čáru, která vychází z kontextu stávající zástavby, zejména ve vztahu k veřejnému prostranství; případné objekty nové / rekonstruované zástavby budou respektovat původní uspořádání, především objemové, měřítkové a materiálové. Ve stávající zástavbě lze připustit dělení, nebo zcelování pozemků – za předpokladu, že nedojde ke překročení max. zastavěnosti parcely (nadzemními objekty).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku; další intenzifikace stávající zástavby je možná pouze po povolení užívání technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu příslušných ploch.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územním plánem jsou navrženy následující zastavitelné plochy (viz Výkres základního členění území a Hlavní výkres).

Lokalita OV1

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 5.643 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech; podmínkou pro výstavbu rodinných domů je vyřešení protihlukových opatření proti hluku z dopravy (přeložka silnice II.třídy).

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ1).

Lokalita OV2

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 12.379 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ2).

Lokalita OV3

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 15.034 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ3).

Lokalita OV4

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 9.191 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ4).

Lokalita OV5

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 10.491 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ5).

Lokalita OV6

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 914 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace; lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.

Lokalita OV7

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 2.808 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace.

Lokalita OV8

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 9.227 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech; podmínkou pro výstavbu rodinných domů je vyřešení protihlukových opatření proti hluku z dopravy (přeložka silnice II.třídy).

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou); min. velikost parcely: 800 m².

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita OV9

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 12.944 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace.

Lokalita OV10

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 24.753 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v bytových domech, bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 30%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží; min. velikost parcely pro rodinný dům: 1.000 m², minimální plocha veřejných prostranství: 25% z celkové plochy lokality.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita OV11

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 5.593 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou); min. velikost parcely: 900 m².

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita OV12

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 83.728 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace.

Lokalita OV13

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 100.765 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou); min. velikost parcely: 900 m², minimální plocha veřejných prostranství: 25% z celkové plochy lokality; při východním okraji lokality bude podél stávající silnice ponechán nezastavěný veřejně přístupný pás o minimální šíři 10 m, který bude využit pro umístění cyklostezky, pro umístění izolační zeleně a jako územní rezerva pro případné rozšíření silnice.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita VV1

Plocha přestavby.

Lokalita VV2

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Rozloha: 9.216 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost lokality nadzemními objekty: 35%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

V rámci lokality bude zřízen přístup k lokalitě TV1 – komunikace o minimální šíři 8m (mezi hranicemi pozemků, vymezujících plochu veřejného prostranství.

Lokalita VV3

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Rozloha: 24.182 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost lokality nadzemními objekty: 35%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží, podmíněně 4 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita VN1

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 79.772 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 40%, minimální zastoupení zeleně: 10%; max. výška nadzemních objektů: 12 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku; lokalita bude dopravně napojena z plánovaného obchvatu obce Ořech (nutnost koordinace s rozvojovými lokalitami a dopravním řešením ve správním území obce Ořech).

Lokalita DI1

Základní charakteristika lokality: plochy dopravní infrastruktury.

Rozloha: 89.382 m².

Doplňující funkční regulace: trasa přeložky silnice II.třídy.

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: -.

Lokalita DI2

Základní charakteristika lokality: plochy dopravní infrastruktury.

Rozloha: - m².

Doplňující funkční regulace: tunelová trasa vysokorychlostní železniční dopravy (tzv. nové železniční propojení Praha – Beroun).

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: -.

Lokalita DI3

Základní charakteristika lokality: plochy dopravní infrastruktury.

Rozloha: 1.600 m².

Doplňující funkční regulace: místní komunikace.

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: odstav -.

Lokalita TV1

Základní charakteristika lokality: plochy technické infrastruktury.

Rozloha: 3.381 m².

Doplňující funkční regulace: čistírna odpadních vod.

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita VZ1

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 855 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: -.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ2

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 1.662 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: -.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ3

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 2.196 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: -.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ4

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 1.958 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: -.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ5

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 1.813 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: -.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ6

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 918 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: -.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ7

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 33.727 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: -.

Lokalita bude navazovat na stávající plochu zeleně.

Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.

Lokalita VZ8

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 17.341 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: -.

Provozní regulace: -.

Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.

VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Územním plánem jsou navrženy následující plochy přestavby (viz Výkres základního členění území a Hlavní výkres).

Lokalita VV1

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Rozloha: 2.492 m².

Doplňující funkční regulace: -.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost lokality nadzemními objekty: 35%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

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

Územní plán považuje za dlouhodobě stabilizovanou stávající trasu **Pražského okruhu R1**, který zajišťuje páteřní komunikační funkci pro široké spádové území jihozápadního sektoru Prahy a navazujícího území Středočeského kraje.

Územní plán považuje za dlouhodobě stabilizované trasy navazujících silnic III. třídy - **silnice III/0059, silnice III/00510, silnice III/00511 a silnice III/00516**, které zajišťují komunikační vazby vlastního správního území obce a další propojení do širšího spádového území. Případné lokální úpravy těchto tras budou realizovány v parametrech silniční kategorie S7,5/60.

V souladu se schváleným zadáním a záměry návrhu ÚPD VÚC Pražského regionu je po západním obvodu řešeného správního území obce navržena silniční přeložka, uvažovaná k zařazení do kategorie krajských silnic II. třídy. Trasa silniční přeložky je navrhována jako dvoupruhová obousměrná komunikace v návrhové kategorii S9,5/70.

SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ, PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY

Průjezdní úseky a trasy silnic III. třídy jsou páteřními komunikačními trasami správního území, na které jsou připojeny místní a účelové komunikace zpřístupňující části řešeného území až jednotlivé objekty a jednotlivé obhospodařované pozemky a plochy. V souladu se schváleným zadáním je možné konstatovat, že síť místních a účelových komunikací je považována za stabilizovanou.

Územní plán navrhuje postupně provést opatření k jisté architektonizaci uličních profilů průjezdních úseků silnic III/00516, III/0059 a III/00511, především v centrálním prostoru obce, při redukci pojížděných ploch komunikací a křižovatek a s výraznějším uplatněním zklidňujících prvků pro automobilovou dopravu.

Návrh územního plánu zapracovává nové rozvojové počiny ve správním území obce. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační skelet obce nebo návrhem nových místních komunikací. U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických souvislostí navrhne rovněž novou komunikační strukturu lokality.

Navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení § 22 vyhlášky MMR ČR č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Nově navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, v kategorii MO7/30(20) 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 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

TRASY CYKLISTICKÉ DOPRAVY

Vcelku mírně zvlněný charakter území s poměrně hustou komunikační sítí silnic III.třídy, s relativně nižšími intenzitami silniční dopravy, představuje příznivé podmínky pro využití cykloturistickou dopravou. Územní plán považuje za stabilizovaný současný systém značených cyklotras. Správním územím ve směru od Jinočan po silnici III/00516 a dále pak směrem na jih po silnici III/0059 prochází páteřní cyklotrasa A50. Na tuto trasu jsou dále připojeny další značené trasy procházející jihozápadním sektorem území od hlavního města.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán považuje za stabilizovanou trasu celostátní jednokolejné železniční tratě č.173 Praha-Smíchov – Beroun procházející po severní hranici správního území obce včetně železniční zastávky Zbuzany. Případné rekonstrukční práce na zařízeních železniční dopravy nepředstavují žádné nové územní nároky a nepřesáhnou hranice dnešních drážních pozemků.

Kvalitativně novým prvkem ve výhledových záměrech rozvoje železniční dopravy, který zajistí propojení hlavního města s hlavními centry západní Evropy bude provoz na nových trasách vysokorychlostní železniční dopravy. Územní plán považuje za stabilizovanou trasu tzv. nového železničního propojení Praha - Beroun dle studie vypracované ve společnosti SUDOP Praha a.s. v termínu 10/2007. Trasa nového železničního propojení vlastním správním územím prochází hluboko pod úroveň stávajícího terénu ve dvou samostatných jednokolejných tunelech.

OBSLUHA ÚZEMÍ PROSTŘEDKY HROMADNÉ DOPRAVY

Územní plán považuje stávající systém obsluhy správního území prostředky hromadné dopravy za stabilizovaný. Obsluha správního území prostředky hromadné dopravy bude realizována kombinovanými prostředky pravidelné autobusové a železniční osobní dopravy v rámci systému PID.

DALŠÍ ZAŘÍZENÍ PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU

Pro krytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů bydlení, vybavenosti a případné další funkce, je třeba postupovat důsledně podle skutečně navrhovaných kapacit objektů v souladu s vyhláškou MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a postupy stanovenými v příslušných částech ČSN 736110.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve Výkresu technické infrastruktury.

POPIS STÁVAJÍCÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Obec je v současnosti vybavena systémem zdrojů a inženýrských sítí, které umožňují a zajišťují zásobování vodou, teplem a plynem, elektrickou energií, přenos elektronických komunikací a odvádění odpadních vod splaškovou kanalizací s likvidací splašků v ČOV sousední obce Jinočany a s vypouštěním dešťových vod do místních vodotečí. Kvalita zabezpečení obce technickou

infrastrukturou v jednotlivých oborech kolísá a je do značné míry úměrná stáří příslušných sítí a prostředkům, které mohli jejich vlastníci a provozovatelé v minulosti vložit do jejich obnovy a rozvoje.

VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury lze charakterizovat jako nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území. Jsou to inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. vodovody, kanalizace, plynovody, vedení pro zásobování elektrickou energií VN a NN, trafostanice, podle zákresu v grafických přílohách, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení. Nové trafostanice jsou navrženy v lokalitách OV3(VZ3), OV10 a OV13.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věcná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy. Pro návrh řešení včetně podmínek pro činnost v ochranném nebo bezpečnostním pásmu sítě je vždy nutno získat písemný souhlas vlastníka a provozovatele dotčené sítě nebo zařízení. Ochrana stávajících sítí a zařízení je definována platnými právními předpisy :

- Zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu
- Energetický zákon č. 458/2000 Sb – plynárenství, teplárenství, elektroenergetika
- Zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích
- Ochrana vodních zdrojů podle vodního zákona č. 254/2001 Sb.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

PRVKÚK

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje vypracoval Hydroprojekt CZ a.s. v červenci 2004. Odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství s důrazem na řešení odtoku dešťových vod je v porovnání s PRVKÚK územním plánem aktualizována a doplněna – některé navrhované investice byly již realizovány.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V konceptu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje města navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit je nutno počítat s použitím profilu nejméně DN 100 z důvodu protipožárního zabezpečení objektů.

ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny přípojkami a novou splaškovou kanalizací do nejbližších stávajících stok kanalizačního systému obce a dále do ČOV. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území by nemělo za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů ve

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

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

ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu a posílení distribuce je připravována výstavba několika dalších trafostanic a uložení propojovacího kabelového vedení VN mezi trafostanicemi. V návrhu jde o optimalizaci využití stávající sítě VN a distribučních trafostanic s doplněním nových zařízení soustavy pro nové rozvojové plochy. V některých případech lze potřebné zvýšení příkonu zajistit výměnou trafo ve stávající trafostanici za výkonově větší s výstavbou nového sekundárního vedení NN. Pokud jsou některé trafostanice již kapacitně vyčerpány a vzniknou požadavky na zvýšení příkonu, bude nutno počítat s jejich rekonstrukcí. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou vždy projednány s dodavatelem energie a provozovatelem zařízení ČEZ Distribuce a.s. Nové trafostanice s trasami kabelů VN v prostoru lokalit se soustředěnou zástavbou jsou považovány za veřejně prospěšné stavby.

SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Jednotná telefonní síť je v podstatě nová a v dobrém technickém stavu. Postupně bude rozšiřována dle záměrů a potřeb provozovatele i uživatelů. Bude probíhat běžná údržba a modernizace zařízení. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek bude Telefónica O2 a.s. řešit individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové MTS, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Řešeným územím prochází radioreléová trasa správce Telefónica O2 a.s. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat.

ZÁSOBENÍ ZEMNÍM PLYNEM

V kapacitě zdroje plynu - VTL regulační stanice je oproti současným potřebám rezerva, která umožňuje zásobování plynem navržených rozvojových ploch, jež budou využity převážně pro individuální výstavbu rodinných domů. Pro gazifikaci se počítá s lokalitami, které leží v blízkosti stávajících plynovodů STL. Zde budou do nových lokalit přivedeny plynovodní řady STL potřebných profilů, vesměs PE 63 nebo PE 50.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

Návrh územního plánu považuje stávající veřejnou infrastrukturu za plošně stabilizovanou. Lze předpokládat že v rámci stávajících ploch občanského vybavení, určených pro veřejnou správu, školství, zdravotnictví, sociální služby a kulturu, dojde k případné restrukturalizaci dle aktuálních nároků. Územní plán navrhuje doplnění těchto ploch o dvě lokality pro školství (jednu rozvojovou, jednu transformační) a jednu lokalitu pro zdravotnictví, resp. sociální péči (rozvojovou).

Plochy občanského vybavení, určené pro sport a rekreaci, jsou v současné době dostačující.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán klade velký význam na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území.

Územní plán předpokládá, že bude pokračovat obnova veřejných prostranství, započatá rekonstrukcí části návěsného prostoru.

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

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán zachovává současný zemědělský charakter zdejší krajiny. Rozvoj sídla je řešen na plochách navazujících na současně zastavěné území. Plochy zemědělské půdy, jež tvoří základní charakteristický rys zdejší krajiny jsou ponechány v celku a jsou členěny pouze komunikacemi, prvky ÚSES a krajinnou zelení.

Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

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

Uspořádání krajiny

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 krajinný ráz řešeného území. Návrh ÚP vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití viz kapitola F.

Jedná se o:

- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

1 - 4 roky	- společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna
8 - 15 let	- vegetace eutrofních stojatých vod
10 - 15 let	- vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů
desetiletí	- xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou
staletí	- vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin
tisíciletí	- vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán místního územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k vymezení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení ostatních nutných prvků zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům.

Vzhledem k tomu, že lokální biokoridor LBK 52 dle původního plánu ÚSES překračoval maximální délku lokálního biokoridoru doporučenou metodikou, došlo k jeho rozdělení a vymezení nového biocentra. Z toho důvodu bylo v rámci zpracování nového plánu ÚSES provedeno nové číslování prvků ÚSES. Původní číslo prvku je vždy uvedeno v závorce.

Na území obce zasahuje na jihu regionální biocentrum 1531 Škrábek, které je vymezeno v lesních porostech údolního zářezu Radotínského potoka jihovýchodně od obce Chýnice. Od regionálního biocentra je veden ve zcela nefunkční trase podél polní cesty lokální biokoridor LBK 3 (LBK 52) k nově vymezenému nefunkčnímu biocentru LBC 2 u silnice III/00510 Ořech – Chýnice. Od tohoto biocetra vedou dva lokální biokoridory, na sever LBK 2 v pokračování trasy původního (LBK 52) a na východ a jihovýchod LBK 4 (LBK 53).

LBK 2 (LBK 52 pokračování) vede v nefunkční trase podél další polní cesty na sever k silnici III/00511 Zbuzany – Dobříč. Od ní je pak veden ve funkční trase po okraji bylinného lada starého sadu k lokálnímu biocentru LBC 1 Oupor (LBC 63).

LBC 1 Oupor je vymezeno na bylinných ladech a v dřevinných porostech starého sadu na jihozápadním okraji Zbuzan.

Z LBC 1 Oupor (LBC 63) je veden LBK 1 (LBK 51) východním směrem za hranice řešeného území k LBC 61 U trati, které je vymezeno v porostech remízku při cestě do Nučic. V řešeném území je LBK 1 veden v nefunkční trase podél staré polní cesty mezi Zbuzany a Dobříčí. Při výstavbě obchvatné komunikace bude třeba projekčně a technicky zajistit její bezkolizní křížení se směrově určenou trasou biokoridoru LBK 1

Lokální biokoridor LBK 4 (LBK 53) vedený na východ za hranici řešeného území k RBC 1414 Radotínské údolí. LBK 4 je v celé svoji délce veden ve zcela nefunkční trase.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Významnou součástí ÚSES jsou interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability v plochách zemědělské půdy, často drobné vodní toky (VKP), remízky a lesní lemy.

Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability nesmí dojít ke snížení současného stupně ekologické stability. Prakticky všechny prvky lokálního úses kromě LBC 1 jsou na zcela nefunkčních plochách. Tyto prvky budou muset být v budoucnosti teprve založeny. Nejlépe postupně založením trvalých travních porostů a skupinovou výsadbou přirozených původních druhů dřevin.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty. V řešeném území je jako jednotka potenciální přirozené vegetace popsána černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*). Jedná se o stinné dubohabřiny s dominantním dubem zimním (*Quercus petraea*) a habrem (*Carpinus betulus*), s častou příměsí lípy (*Tilia cordata*, na vlhčích stanovištích *T. platyphyllos*), dubu letního (*Quercus rouxii*) a stanovištně náročnějších listnáčů (jasan – *Fraxinus excelsior*, klen – *Acer pseudoplatanus*, mléč – *A. platanooides*, třešeň – *Cerasus avium*). Ve vyšších nebo inverzních polohách se též objevuje buk (*Fagus sylvatica*) a jedle (*Abies alba*). Dobře vyvinuté keřové patro tvořené mezofilními druhy opadavých listnatých lesů nalezneme pouze v prosvětlených porostech. Charakter bylinného patra určují mezofilní druhy, především byliny (*Hepatica nobilis*, *Galium sylvaticum*, *Campanula persicifolia*, *Lathyrus vernus*, *L. niger*, *Lamium galeobdolon* agg., *Melampyrum nemorosum*, *Mercurialis perennis*, *Asarum europaeum*, *Pyrethrum corymbosum*, *Viola reichenbachiana* aj.), méně často trávy (*Festuca heterophylla*, *Poa nemoralis*).

Na plochách vymezených pro ÚSES nemohou být prováděny, žádné aktivity snižující ekologickou stabilitu ploch (např. výstavba, odvodnění, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování a pod.). Revitalizace vodních toků je žádoucí.

V grafické části dokumentace územního plánu jsou zakresleny plochy lokálního ÚSES a interakční prvky.

TABULKY PRVKŮ ÚSES

Pořadové číslo:	1531
Název:	Škrábek
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: regionální biocentrum, funkční
Geobiocenologická typizace:	2 BC 3, 2 C 3
Katastrální území:	Zbuzany, Chýnice
Rozloha:	11,5 ha na řešeném území
Charakteristika ekotopu a bioty: les, lesní typ 2D obohacená buková doubrava, 1A javorohabrová doubrava	
Opatření: zachovat lesní porost, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou db – 60, bk – 10, lp – 10, jv – 10, hb - 10 a db – 70, lp – 10, hb – 10, jv – 10, bř	
Kultura:	les

Pořadové číslo:	LBC 1 (LBC 63)
Název:	Oupor
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: lokální biocentrum, částečně funkční
Geobiocenologická typizace:	2 B 3, 2 BD 3
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	4,2 ha
Charakteristika ekotopu a bioty: bylinná lada, starý sad, porosty náletových dřevin	
Opatření: zachovat současné porosty, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv	
Kultura:	ovocný sad, orná půda

Pořadové číslo:	LBC 2
Název:	Hořejší kala
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: lokální biocentrum, nefunkční
Geobiocenologická typizace:	2 B 3
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	3 ha
Charakteristika ekotopu a bioty:	orná půda
Opatření:	převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv
Kultura:	les

Pořadové číslo:	LBC 3
Název:	
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES:
VKP les část	lokální biocentrum vložené, částečně funkční
Geobiocenologická typizace:	2 BC 3, 2 C 3, 2 B 4
Katastrální území:	Zbuzany, Chýnvice
Rozloha:	2,8 ha na řešeném území
Charakteristika ekotopu a bioty:	les, lesní typ 2D obohacená buková doubrava, 1A javorohabrová doubrava ladem ležící louky, porosty náletových dřevin
Opatření:	zachovat lesní porost, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou db – 60, bk – 10, lp – 10, jv – 10, hb - 10 a db – 70, lp – 10, hb – 10, jv – 10, bř
Kultura:	les, louka, ostatní plochy (na řešeném území)

Pořadové číslo:	LBK 1 (LBK 51)	
Název:		
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES:	lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
Geobiocenologická typizace:	na řešeném území 2 B 3, 2 BD 3	
Katastrální území:	Zbuzany, Dobříč	
Rozloha:	délka 612 m (na řeš. úz.), šířka min. 15 m	
Charakteristika ekotopu a bioty:	na řešeném území orná půda,	
Opatření:	převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv	
Kultura:	orná půda, (na řešeném území)	

Pořadové číslo:	LBK 2 (LBK 52)	
Název:		
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES:	lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
Geobiocenologická typizace:	2 B 3	
Katastrální území:	Zbuzany	
Rozloha:	délka 1 750 m šířka min. 15 m	
Charakteristika ekotopu a bioty:	orná půda	
Opatření:	převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv	
Kultura:	orná půda	

Pořadové číslo:	LBK 3 (LBK 52)	
Název:		
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES:	lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
Geobiocenologická typizace:	2 AB, B 3-4	
Katastrální území:	Zbuzany	
Rozloha:	délka 1 230 m, šířka min. 15 m	
Charakteristika ekotopu a bioty:	orná půda	
Opatření:	převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, hb – 10, hb – 10, js – 10, lp, jv	
Kultura:	orná půda	

Pořadové číslo:	LBK 4	
Název:		
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES:	lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
část VKP vodní tok, část les		
Geobiocenologická typizace:	2 B 3	
Katastrální území:	Zbuzany	
Rozloha:	délka 1 068 m (na řeš. úz.) šířka min. 15 m	
Charakteristika ekotopu a bioty:	orná půda (na řešeném území)	
Opatření:	převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv	
Kultura:	orná půda, (na řešeném území)	

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; 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, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

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

- podmíněné:

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

- nepřípustné :

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

PROPUSTNOST KRAJINY

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Současnou prostupnost zdejší krajiny je možné hodnotit jako dostatečnou.

V rámci dalšího rozvoje území je nepřijatelné 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.

Pro propustnost 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 propustnosti krajiny;

- nepřipustné:

- uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;

rušení cest bez náhradního řešení;

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

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

- nepřipustné:

- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;

OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Na území obce Zbuzany se nenacházejí žádné vodní toky jež by ohrožovali okolí povodněmi. Část jižní hranice katastrálního území Zbuzan tvoří Radotínský potok. Na území Zbuzan kromě melioračního příkopu ve středu území při západní hranici k.ú. nejsou žádné další vodní toky.

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné ve zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území může být též realizace ÚSES.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

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

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Realizace krajinné zeleně včetně prvků ÚSES, zvyšování prostupnosti krajiny a členění rozsáhlých ploch orné půdy je významným předpokladem ke zvyšování možností rekreačního využití krajiny.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území leží výhradní ložisko kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu Zbuzany č.l. 3038500 se stanoveným dobývacím prostorem DP Zbuzany a chráněným ložiskovým územím CHLÚ Zbuzany v rozsahu DP.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ FUNKČNÍ REGULATIVY – LEGENDA HLAVNÍHO URBANISTICKÉHO VÝKRESU

Správní území obce (řešené území) je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stávající (zastavěné) a navrhované (přestavbové, zastavitelné). Pro jednotlivé plochy je stanovena následujícími definicemi legendy hlavního urbanistického výkresu základní funkční regulace.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení.

Přípustné funkční využití: stavby pro veřejnou správu, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy), při rodinných domech stavby pro drobné zemědělské hospodaření. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

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

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek).

Podmíněně přípustné funkční využití: (do kapacity 200 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 250 m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; maximální velikost jedné provozní jednotky: 2.000 m² hrubé podlažní plochy.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 100 lůžek), zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot – vše v souvislosti s hlavním funkčním využitím.

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.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PLOCHY TĚŽEBNÍ

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin, kamene, štěrkopísku.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby pro administrativu. *Podmínkou je, že přímo souvisí s těžební činností.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro automobilovou osobní a nákladní dopravu, stavby a zařízení pro autobusovou hromadnou dopravu osob, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, stavby a zařízení pro železniční dopravu, čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 200 m² hrubé podlažní plochy), ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek) – vše v souvislosti s hlavním funkčním využitím.

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 200 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

PLOCHY PARKŮ, VEŘEJNÉ ZELENĚ

Hlavní funkční využití: záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně.

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

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

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

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*; dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení*.

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu.

Přípustné funkční využití: drobné stavby městského mobiliáře (autobusové zastávky, lavičky, stožáry veřejného osvětlení, informační tabule a panely, fontány, stojany pro jízdní kola apod.).

Podmíněně přípustné funkční využití: drobné stavby obchodu a služeb. *Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území*.

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

PLOCHY LESNÍ

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

Přípustné funkční využití: drobné stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy; dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF).

Přípustné funkční využití: drobné stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy; dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS):

DI1 Trasa silniční přeložky silnice II.třídy v návrhové kategorii S9,5/70.

DI2 Trasa vysokorychlostní železniční dopravy tzv. nového železničního propojení Praha – Beroun

DI3 Místní komunikace

TI1 N-TS a kabely VN – OV1 až OV9

TI2 N-TS a kabely VN – OV10

TI3 N-TS a kabely VN – OV13

TI4 Napájecí vedení 110 kV pro nové železniční propojení Praha - Beroun

Veřejně prospěšné stavby jsou znázorněny v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Pozemky, které jsou dotčeny VPS:

VPS	pozemek – část (* - celý)	katastrální území
DI 1	198/3	Zbuzany
	632/2	Zbuzany
	200	Zbuzany
	629/1	Zbuzany
	355	Zbuzany
	638	Zbuzany
	352	Zbuzany
	365	Zbuzany
	637/1	Zbuzany
	370/1	Zbuzany
	309/1	Zbuzany
	309/2	Zbuzany
	636	Zbuzany
	319/1	Zbuzany
	640	Zbuzany
	399/1	Zbuzany
	395/1	Zbuzany
	397	Zbuzany
	395/8	Zbuzany
	395/2	Zbuzany
634	Zbuzany	
395/7	Zbuzany	
DI 2	370/2	Zbuzany
	370/1	Zbuzany
	365	Zbuzany
	352	Zbuzany
	637/1	Zbuzany
	309/1	Zbuzany
	619/1	Zbuzany
	243	Zbuzany
	235	Zbuzany
	626	Zbuzany
	149/8	Zbuzany
	149/75	Zbuzany
	149/76	Zbuzany
	149/68	Zbuzany
	149/77	Zbuzany
	149/73	Zbuzany
	149/74	Zbuzany
	149/69	Zbuzany
	149/70	Zbuzany
	149/71	Zbuzany
149/65	Zbuzany	
149/66	Zbuzany	
149/60	Zbuzany	
623/2	Zbuzany	
110	Zbuzany	

VPS	pozemek – část (* - celý)	katastrální území
DI3	110	Zbuzany
TV 1	37	Zbuzany
VPS-TI 1	625 160/6 160/51 160/117 160/119 160/121 160/122 160/126 160/127 160/128 627/1 160/46 192/5	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
VPS-TI 2	158/12 158/1 219/3	Zbuzany Zbuzany Zbuzany
VPS-TI 3	626 149/7	Zbuzany Zbuzany
VPS-TI 4	370/3 370/1 309/1 636 619/1 235	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření (VPO):

- veškeré navrhované prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)

Veřejně prospěšná opatření jsou znázorněna v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Pozemky, které jsou dotčeny VPO:

VPO	pozemek – část (* - celý)	katastrální území
LBK 1	200 632/1 186/25 186/26 160/7 160/117 160/118 160/60 160/120	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany

	160/60 179/19 179/20 179/18 160/124 160/123 160/122 160/125 160/126 160/81 160/127 160/128 627/1	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
LBK 2	235 243 242/1 253/2	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
LBK 3	531/1 547/5 619/2 488/1 488/4	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
LBK 4	531/1 531/3 618 562	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
LBC 2	531/1 547/3 * 547/4 *	Zbuzany Zbuzany Zbuzany

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

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

PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

H VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Návrh územního plánu Zbuzany sestává z textové části a z části grafické.
Část textová má celkem 30 stran a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Koncepce rozvoje území města
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I** Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

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

ODŮVODNĚNÍ

ÚVOD

Obec Zbuzany má v současné době platný územní plán sídelního útvaru, schválený dne 15.9.1994. Tento územní plán je platný ve znění se zapracovanými změnami: změna č.1 byla provedena dne 2.3.1995, změna č.2 byla provedena dne 26.6.1997, změna č.4 byla provedena dne 6.8.2001, změna č.5 byla provedena 22.11.2004; změna č.6 byla provedena dne 13.12.2007; pořizování změny č.3 bylo ve fázi zadání pořizovatelem zastaveno dne 13.5.2002.

Zastupitelstvo obce rozhodlo dne 16.9.2008 o pořizení nového územního plánu obce (číslo usnesení 9/2008). O pořizení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce z vlastního podnětu.

Dne 10.6.2009 schválilo zastupitelstvo obce Zadání územního plánu obce Zbuzany, upravené podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.

Řešené území územního plánu obce je vymezeno správním územím obce Zbuzany, které je tvořeno katastrálním územím Zbuzany u Prahy. Celkový rozsah řešeného území je 491 ha.

Nový územní plán obce Zbuzany se stane pro státní správu a především pro samosprávu základním nástrojem řízení územního rozvoje a ekologicky únosného využívání území, dokumentem, jenž bude uspokojivým a dostatečným podkladem pro koncepční rozhodování o budoucnosti obce

Hlavními požadavky jsou: stanovení podmínek pro důslednou obnovu a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury i volné krajiny, rehabilitace veřejných prostor (střed obce, hlavní průjezdní ulice, místní uliční síť), vymezení rozvojových ploch, vymezení veřejně prospěšných staveb, stanovení zásad šetrného využívání území a jeho trvale udržitelného rozvoje, promítnutí požadavků na ochranu a tvorbu životního prostředí v zastavěném území i mimo zastavěné území, stanovení základní koncepce dopravní a technické infrastruktury; to vše i z hlediska harmonického začlenění obce do okolní krajiny. Při rozvoji nových území je nutno vycházet z charakteru obce a uchovat a obnovovat, resp. obnovit její tradiční ráz.

Základním výchozím podkladem pro vypracování návrhu územního plánu obce Zbuzany bylo projednané a schválené zadání územního plánu Zbuzany (06/2009).

A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

ŠIRŠÍ VZTAHY V ÚZEMÍ

Řešené území územního plánu – správní území obce Zbuzany, sestávající z katastrálního území Zbuzany u Prahy, leží v těsném kontaktu s hlavním městem Prahou, jež představuje přirozené a silné spádové centrum pro celý širší region. Obec, bezprostředně sousedící svými správními územími se správním územím obce Zbuzany, se rozvíjejí nezávisle; silnější vazba je pouze k obci Jinočany, na jejímž správním území je vybudována společná čistírna odpadních vod pro obec Jinočany a obec Zbuzany; tendenci k vytvoření svého druhu sídelní aglomerace má pak zástavba obce Zbuzany a zástavba obce Ořech.

SOULAD S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Územní plán Zbuzany respektuje Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v kapitole 2 Politiky územního rozvoje České republiky.

Územní plán Zbuzany je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – územním plánem velkého územního celku Pražský region, ze kterého vyplývá pro územní plán obce Zbuzany nutnost zpracovat navrhovanou trasu vysokorychlostní železniční tratě, jež prochází správním územím obce tunelem a zpracovat trasu přeložky silnice II.třídy (kategorie S9,5/70), procházející správním územím obce podél západního okraje zastavěného území směrem jižním.

B ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Základním výchozím podkladem územního plánu bylo zadání územního plánu obce Zbuzany (06/2009). Územní plán důsledně vycházel z hlavních cílů v něm obsažených a je možno konstatovat, že tyto cíle byly naplněny, včetně toho, že územní plán reaguje i na aktuálně vyvstálé problémy a cíle tak, jak byly zaznamenány na operativních schůzkách s pořizovatelem.

C KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Obec Zbuzany se rozkládá - vzhledem k hranicím správního území - v poměrně stísněné situaci. Ze severu je současně zastavěné a zastavitelné území obce dle územního plánu sídelního útvaru jasně vymezeno železniční tratí, jež je rovněž severní hranicí správního území; obdobně je tomu i ve směru východním a západním. Pro další rozvoj obce se tedy nabízí výhradně směr jižní, protože ostatní rozvojové směry jsou již stávajícím územním plánem sídelního útvaru v podstatě vyčerpány. Jižním směrem se od současně zastavěného a zastavitelné území obce táhne poměrně rovinaté území polí, až u samého jižního okraje správního území se svažující směrem k údolí Radotinského potoka. Území bezprostředně navazující na stávající jižní lem současně zastavěného a zastavitelné území obce má charakter vyklizené krajiny s rozlehlými monokulturními plochami polí, až jihozápadní část správního území obce má kvalitnější přírodní charakter s cennějšími krajinnými prvky (remízky, alejemi).

Nabízí se logická koordinace rozvoje obce Zbuzany směrem jižním s předpokládaným rozvojem obce Ořech v bezprostřední blízkosti hranic obou správních území – lze předpokládat, že může vzniknout v zásadě jeden urbanizovaný celek Zbuzany – Ořech, sestávající z poměrně intenzivně využitých lokalit (zastavěných převážně rodinnými domy), navzájem od sebe oddělených pásy zeleně / veřejnými parky, a jasně vymezený vůči příměstské krajině jej obklopující.

Hlavní zásadou urbanistické koncepce územního plánu obce Zbuzany je respektování typického charakteru řešeného území – správního území obce; jak vlastního zastavěného území, tak volné krajiny toto území obklopující.

Zastavěné území obce bude doplněno několika menšími rozvojovými lokalitami pro výstavbu rodinných domů – v západní, resp. jihozápadní části obce. Tyto lokality logicky doplní v této části obce započatý rozvoj a zpevní stávající strukturu obce. Ve střední, resp. jižní části obce jsou vymezeny hlavní rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů, případně bytových domů (lokality OV10). Je tak definována hlavní rozvojová osa obce směrem na jih.

Poměrně rozlehlými jsou navržené lokality pro rozvoj občanského vybavení - veřejného vybavení (ve středu obce – transformace stávajícího areálu armády, na jihozápadě obce a na severovýchodě obce).

Při východním okraji obce je vymezena lokalita pro další rozvoj výroby nerušící, obchodu a služeb, navazující na již stávající areály obdobného charakteru. V severovýchodní části obce je navržena lokalita pro případnou výstavbu nové čistírny odpadních vod (alternativa ke stávající čistírně odpadních vod, která se nachází ve správním území obce Jinočany, resp. možnost rozšíření kapacity pro čištění odpadních vod pro obec).

Navrhované rozvojové lokality jsou doplněny lokalitami pro založení veřejné zeleně, které budou zapojeny i do systému ÚSES.

Nový územní plán vychází z principů stávajícího platného územního plánu sídelního útvaru a reaguje na aktuální podněty a problémy v řešeném území. Stávající zastavěné území je určeno ke konzervativnímu rozvoji, bez zahušťování, v zásadě k rehabilitaci.

Hlavní rozvojové plochy jsou vymezeny pro bydlení, především v rodinných domech.

V západní, resp. jihozápadní části obce je již založena uliční struktura, případně jsou zde odděleny parcely, čímž je vytvořen předpoklad pro založení uliční struktury; současně je zde již v převážné rozloze těchto ploch vytvořena parcelace. Územní plán v podstatě respektuje dnešní stav v tomto území, pouze v části průchodu pásu veřejné zeleně (jež je i součástí ÚSES) je tato parcelace korigována, resp. je přes ni navržena plocha veřejné zeleně (odpovídající stávajícímu platnému územnímu plánu sídelního útvaru). Navržené rozvojové lokality (lokality OV1 a ž OV9) jsou určeny pro výstavbu rodinných domů a doplňují logicky stávající strukturu zastavěného území v této části obce.

Ve středu obce je navržena lokalita pro rozvoj bydlení – v bytových domech, případně rodinných domech (lokalita OV10). Tato lokalita by měla pokračovat ve zpevnování struktury obce, které započalo výstavbou bytových domů severně od ulice Jinočanské.

Hlavní rozvojový směr pro další výstavbu rodinných domů představují lokality navržené od zastavěného území obce jižním směrem (lokality OV11 až OV13). V lokalitě OV 12, jejíž rozvoj již započal, je již založena uliční struktura a začíná výstavba jednotlivých rodinných domů. Lokality OV11, OV12 a OV13 jsou vymezeny na půdách v I.třídě ochrany – tyto kvalitní půdy tvoří prakticky celé správní území obce; rozvojový směr, ve kterém jsou tyto rozvojové lokality umístěny je z hlediska prostorového uspořádání a širšího kontextu (vztah k rozvojovým plochám obce Ořech) logický.

Ve středu obce je navržen k přestavbě stávající areál armády – v této lokalitě navrhuje územní plán obce plochu pro případnou výstavbu školy (lokalita VV1). Další školský areál je navržen na severovýchodě obce (lokalita VV2), v kontaktu s plochami výroby nerušící, obchodu a služeb (je to plocha pro potenciální střední odborné školství). V jihozápadní části obce, v kontaktu se stávající kvalitní zelení a volnou krajinou je navržen areál pro případnou výstavbu domova s pečovatelskou službou, nebo podobného zařízení sociálních služeb (lokalita VV3).

Stávající areály výroby nerušící, obchodu a služeb na severovýchodě obce jsou doplněny poměrně rozlehlou lokalitou pro další rozvoj podnikatelských aktivit (lokalita VN1). V této části obce je rovněž vymezena lokalita pro případnou výstavbu nové čistírny odpadních vod (lokalita TV1).

Územní plán navrhuje nové plochy veřejné zeleně, které navazují na stávající plochy veřejné zeleně, případně zakládají části ÚSES. V souvislosti s rozvojem lokalit OV11, OV12 a OV13 je založena izolační zeď při jejich západním a jižním okraji; dostatečné zastoupení veřejné zeleně se předpokládá i v rámci rozvoje lokalit OV12 a OV13.

V návrhu členění na funkční plochy jsou územním plánem samostatně stanoveny regulativy pro plochy parků, veřejné zeleně – je tomu z důvodu specifického charakteru těchto ploch ve struktuře zastavěných a zastavitelných ploch obce.

BILANCE

V následující tabulce je uvedena (informativní) bilance jednotlivých rozvojových ploch dle návrhu územního plánu Zbuzany (kapacity uvedeny počtem bytových jednotek, počtem rodinných domů, počtem m² hrubé podlažní plochy).

lokality	plocha lokality (m ²)	kapacita (b.j. / RD / HPP)	poznámka
OV1	5.643	7 RD	
OV2	12.379	15 RD	
OV3	15.034	16 RD	
OV4	9.191	10 RD	
OV5	10.491	12 RD	
OV6	914	1 RD	
OV7	2.808	2 RD	
OV8	9.227	10 RD	
OV9	12.944	13 RD	
OV10	24.753	250 b.j.+ 5.200 m ²	bytové domy s částečně nebytovým parterem
OV11	5.593	5 RD	
OV12	83.728	65 RD	
OV13	100.765	76 RD	
VV1	2.492	2.600 m ²	školní areál - transformace stávajícího areálu
VV2	9.216	9.900 m ²	školní areál
VV3	24.182	200 lůžek+5.200 m ²	dům s pečovatelskou službou s vybaveností
VN1	79.772	59.000 m ²	výroba nerušící, obchod, služby
TV1	3.368,96	-	čistírna odpadních vod
VZ1	855	-	veřejná zeleň - biokoridor
VZ2	1.662	-	veřejná zeleň - biokoridor
VZ3	2.196	-	veřejná zeleň - biokoridor
VZ4	1.958	-	veřejná zeleň - biokoridor
VZ5	1.813	-	veřejná zeleň - biokoridor
VZ6	918	-	veřejná zeleň - biokoridor
VZ7	33.727	-	veřejná zeleň – "les"
VZ8	17.341	-	veřejná zeleň - izolační

SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ

KRAJINA

Zbuzany leží v ploché úrodné od pradávna zemědělsky využívané krajině. Krajina se vyznačuje vysokým zastoupením ploch orné půdy (81 %) a nízkým zastoupením lesa (0,29 %) a výrazným nedostatkem rozptýlené krajinné zeleně.

Územní plán se záměrem zvýšení ekologické stability krajiny a a estetických i přírodních hodnot krajiny vymezuje v území prvky ÚSES a plochy zeleně (VZ).

Realizace těchto ploch trvalé vegetace bude mít za výsledek významné zhodnocení zdejší krajiny.

ZELEŇ V SÍDLE

Zeleň v sídle je převážně tvořena zelení na zahradách u domů v obci. Územní plán významně posiluje plochy sídelní zeleně vymezením ploch veřejné zeleně.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán zachovává současný zemědělský charakter zdejší krajiny. Rozvoj sídla je řešen na plochách navazujících na současně zastavěné území. Plochy zemědělské půdy, jež tvoří základní charakteristický rys zdejší krajiny jsou ponechány v celku a jsou členěny pouze komunikacemi, prvky ÚSES a krajinnou zelení.

Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

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

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

Určitou představu o zastoupení přírodních prvků na území obce Zbuzany poskytuje koeficient ekologické stability K_{es} tj. podíl výměry ploch relativně stabilních ku výměře ploch relativně nestabilních (Míchal 1985)

Vzorec pro výpočet koeficientu K_{es} je následující:

$$K_{es} = \frac{\text{Lesní půda} + \text{vodní plochy} + \text{louky a pastviny} + \text{ovocné sady} + \text{zahrady}}{\text{Ostatní plochy} + \text{zastavěné plochy} + \text{orná půda}}$$

Koeficient ekologické stability K_{es} v zájmovém území je 0,057.

Klasifikace koeficientů K_{es} (Lipský, 1999):

$K_{es} < 0,10$: území s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy

$0,10 < K_{es} < 0,30$: území nadprůměrně využívané, se zřetelným narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy

$0,30 < K_{es} < 1,00$: území intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie

$1,00 < K_{es} < 3,00$: vcelku vyvážená krajina, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energomateriálových vkladů (podle Novákové, 1987).

$3,00 < K_{es}$: stabilní krajina s převahou přírodních a přírodě blízkých struktur

Z výše uvedeného vyplývá, že území obce Zbuzany se nachází v krajině s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy.

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

Zákon č. 460/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

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

Koncepce ÚSES byla od počátku vytvářena tak, aby vznikl ucelený soubor ekologických podkladů o prostorových nárocích bioty v krajině, který by byl využitelný v územním plánování při harmonizaci různých požadavků na využití území. Tvorba ÚSES doplňuje územně plánovací dokumentaci o důležitý ekologický aspekt, jehož absence značně omezovala naplnění hlavního cíle územního a krajinného plánování - prostorovou optimalizaci funkčního využití krajiny.

Skladebné součásti ÚSES (biocentra, biokoridory, příp. interakční prvky) jsou vymezovány na základě rozmanitosti potenciálních ekosystémů v krajině a jejich prostorových vztahů, aktuálního stavu ekosystémů, prostorových parametrů a společenských limitů a záměrů. Územní plánování má klíčový význam pro naplnění kritéria společenských limitů a záměrů. Teprve po konfrontaci s dalšími zájmy na využití krajiny lze vymezení ÚSES definitivně považovat za jednoznačné. Až po zapracování do územně plánovací dokumentace se z odvětvových generelů mohou stát obecně závazné plány ÚSES, které jsou jednak základem pro účinnou ochranu funkčních prvků ÚSES a současně základem pro uchování územní rezervy pro chybějící části ÚSES.

V rámci ÚP obce Zbuzany byl vymezen lokální ÚSES. V rámci vymezení lokálního ÚSES došlo oproti původnímu plánu ÚSES ke změně. Lokální biokoridor spojující lokální biocentrum v sousedství zastavěného území obce Zbuzany s regionálním biocentrem 1531 Škrábek překračoval maximální doporučenou délku lokálního biokoridoru. Z tohoto důvodu byl tento biokoridor rozdělen a v území bylo vymezeno nové lokální biocentrum na plochách současné orné půdy ve střední části řešeného území.

Územním plánem navrhovaná obchvatová komunikace se v souběhu se stávající polní cestou mezi silnicemi III/00511 Zbuzany – Dobříč a III/00510 Ořech – Chýnice dostává do blízkosti vymezené trasy lokálního biokoridoru LBC 2. Vzhledem k této okolnosti je možné spojit realizaci (založení travnatého pásu a výsadbu dřevin) biokoridoru se stavbou předmětného úseku obchvatové komunikace.

Zpracování Plánu SES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace", Jiří Löw a spolupracovníci a z metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje Brno "Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR".

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP .

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Obec Zbuzany z hlediska širších komunikačních souvislostí je situována ve velice příznivé poloze v krátké vazbě na trasu Pražského okruhu a to v sektoru území vymezeném mimoúrovňovými

křižovatkami Ořech a Řeporyje. Na páteřní rychlostní trasu Pražského okruhu jsou v obou těchto mimoúrovňových křižovatkách připojeny další silnice III. třídy, které zajišťují dopravní dostupnost a dopravní obsluhu obcí situovaných v sektoru území jihozápadně od hlavního města..

Po severní hranici správního území obce prochází železniční trať č.173 Praha-Smíchov – Beroun se zastávkou, které tak zajišťuje přímé vazby správního území k prostředkům železniční osobní dopravy. Výhledově se předpokládá, že v hluboké tunelové trase pod správním územím bude procházet trať nového železničního spojení vedeného ve směru z Prahy na západ budovaného v parametrech vysokorychlostní tratě. Ostatní dopravní obory nejsou v řešeném území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich uplatnění v systému dopravní obsluhy území.

SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Pražský okruh R1 zajišťuje funkci páteřní komunikační trasy pro široké spádové území jihozápadního sektoru Prahy a navazujícího území Středočeského kraje. Vlastní řešené území míjí v krátkém úseku při jeho severovýchodním okraji. Trasu R1 je třeba považovat za dlouhodobě stabilizovanou, správní území je zčásti zasaženo ochranným pásmem této trasy.

Na mimoúrovňové křižovatky Ořech a Řeporyje navazují silnice III. třídy, které zajišťují komunikační propojení do širšího spádového území. **Silnice III/00516** představuje zhruba paralelní trasu s Pražským okruhem procházející od Ořechu přes centrum Zbuzan a úrovňové křížení železniční tratě č. 173.ve směru na Jinočany. Od trasy průjezdního úseku silnice III/00516 se centru obce odpojuje **silnice III/0059**, která je vedena směrem na jih do Chotče a Třebotova k připojení na trasu silnice II/101. Ze směru od Ořechu do správního území obce dále vstupuje **silnice III/00510**, která kříží silnici III/0059 a pokračuje jihozápadním směrem do Chýnvice rovněž k připojení k trase silnice II/101. Při jižním okraji zastavěného území obce se od silnice III/0059 odpojuje **silnice III/00511**, která dále pokračuje na západ ve směru na Dobříč a Nučice, kde se rovněž připojuje na trasu silnice II/101.

Lze konstatovat, že všechny uvedené trasy silnic III. třídy jsou ve svém průběhu správním územím vedeny ve vcelku dobrých parametrech a je třeba je považovat za dlouhodobě stabilizované. Případné lokální úpravy trasy budou realizovány v parametrech silniční kategorie S7,5/60.

V souladu se schváleným zadáním a záměry návrhu ÚPD VÚC Pražského regionu je po západním obvodu řešeného správního území navržena silniční přeložka, uvažovaná k zařazení do kategorie krajských silnic II. třídy. Trasa silniční přeložky je navrhována jako dvoupruhová obousměrná komunikace v silniční návrhové kategorii S9,5/70.

Tato silniční přeložka je ve smyslu závěrů schváleného územního plánu VÚC Pražského regionu připojena na Pražský okruh v mimoúrovňové křižovatce Řeporyje, od které je vedena prostorem mezi Zbuzany a Jinočany do stopy procházející po západním obvodu zastavěného území obce. Ve směru do centra Prahy je od mimoúrovňové křižovatky trasa vedena páteřní komunikací řazenou v kategorii nadřazených sběrných komunikací celoměstského významu až k připojení na Jeremiášovu ulici.

Navrhovaná trasa silniční přeložky při vstupu do správního území překračuje celostátní železniční trať č.173 Praha–Smíchov – Beroun, prochází rozvojovým územím po západním okraji zastavěného území a pokračuje ve směru sever – jih až k zemědělskému areálu ležícímu jižně od obce. Zde se navrhovaná trasa dostává do souběhu se stávající trasou silnice III/00510 a pokračuje jihozápadním směrem do Chýnvice k připojení na trasu tzv. aglomeračního silničního okruhu vedeného ve stopě silnice II/101.

SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ, PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY

Jak bylo výše uvedeno průjezdní úseky a trasy silniční sítě jsou páteřními komunikačními trasami řešeného správního území, na které jsou připojeny místní a účelové komunikace zpřístupňující části

řešeného území až jednotlivé objekty a jednotlivé obhospodařované pozemky a plochy. Vedení těchto komunikací je nejlépe patrné z doložených grafických příloh.

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

Jistý problém v centrální části obce představují průjezdní úseky procházejících silnic III/00516, III/0059 a III/00511. Do budoucna je třeba počítat s jistou architektonizací uličních profilů v centrálním prostoru obce, při redukci pojezděných ploch komunikací a křižovatek, s výraznějším uplatněním zklidňujících prvků pro automobilovou dopravu a zlepšení podmínek pro pěší a cyklistický provoz. Jisté místní úpravy dalších problémových míst – řešení lokálně zúžených komunikačních profilů, zlepšení rozhledových poměrů v prostoru připojení přilehlých pozemků či křižovatek - je možno očekávat pouze v souvislosti s případnou novou výstavbou či výraznějšími přestavbovými počiny v dané lokalitě.

Návrh nového územního plánu zapracovává nové rozvojové počiny v řešeném katastrálním území obce. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační skelet obce nebo návrhem nových místních komunikací. U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických souvislostí navrhne rovněž novou komunikační strukturu lokality.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení § 22 vyhlášky MMR ČR č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, v kategorii MO7/30(20) s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP 103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Vlastním řešeným územím neprocházejí turisticky značené pěší trasy. Vcelku mírně zvlněný charakter území s poměrně hustou komunikační sítí silnic III.třídy, s relativně nižšími intenzitami silniční dopravy, představuje příznivé podmínky pro využití cykloturistickou dopravou. Správním územím obce ve směru od Jinočan po silnici III/00516 a dále pak směrem na jih po silnici III/0059 prochází páteřní cyklotrasa A50. Na tuto trasu jsou dále připojeny další značené trasy procházející jihozápadním sektorem území od hlavního města.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Po severní hranici správního území obce prochází železniční trať č.173 Praha-Smíchov – Beroun se zastávkou Zbuzany. V současné době se tato jednokolejná trať součástí sítě celostátních drah a uplatňuje se především při zajišťování dopravní dostupnosti a obsluhy řešeného správního území pro osobní dopravu. Z hlediska budoucích záměrů železniční dopravy je současný rozsah drážních ploch a zařízení považován za dlouhodobě stabilizovaný. Případné rekonstrukční práce na zařízeních železniční dopravy nepředstavují žádné nové územní nároky a nepřesáhnou hranice dnešních drážních pozemků.

Kvalitativně novým prvkem ve výhledových záměrech rozvoje železniční dopravy, který zajistí propojení hlavního města s hlavními centry západní Evropy bude provoz na nových trasách vysokorychlostní železniční dopravy. Vedení těchto nových tras, ve smyslu dříve zpracovaných vyhledávacích a navazujících technických studií, bylo následně stabilizováno územním plánem VÚC Pražského regionu. Ve výkresové dokumentaci je zakreslena trasa nového železničního propojení Praha - Beroun dle studie vypracované ve společnosti SUDOP Praha a.s. v termínu 10/2007. Trasa

nového železničního propojení vlastním správním územím prochází hluboko pod úroveň stávajícího terénu ve dvou samostatných jednokolejných tunelech.

OBSLUHA ÚZEMÍ PROSTŘEDKY HROMADNÉ DOPRAVY

Obsluha správního území prostředky hromadné dopravy v současné době a do budoucna zůstává realizována prostředky jednak pravidelné autobusové dopravy v rámci systému PID a dále prostředky železniční osobní dopravy na trati č. 173.

Ve vlastním řešeném území jsou situovány celkem 2 autobusové zastávky a dále je k dispozici železniční zastávka situovaná při úrovněm přejezdu silnice III/00516. Lze konstatovat, že prakticky celé zastavěné obce je pokryto v přijatelné 500 metrové docházkové vzdálenosti k těmto autobusovým zastávkám, což časově představuje asi 7-8 minutovou docházkovou dobu. Situování zastávek je třeba považovat za stabilizované.

DALŠÍ ZAŘÍZENÍ PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU

S ohledem na výlučně individuální charakter bytové zástavby odstavování a parkování vozidel pro potřeby bydlení nepředstavuje v řešeném území vážnější problém. Pro potřeby dopravy v klidu u jednotlivých objektů vybavenosti jsou pak využívány příležitosti na plochách přiléhajících komunikací. Při realizaci nově navrhovaných objektů je třeba počítat se zajištěním odpovídajících potřebných počtů odstavných a parkovacích stání v rámci vlastních pozemků a to dle skutečně navrhovaných kapacit objektu ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a příslušných ustanovení ČSN 73 6110.

Čerpací stanice pohonných hmot a prakticky kompletní nabídka servisních služeb pro motoristy je k dispozici v zařízeních při trase Pražského okruhu a v hlavním městě.

OCHRANNÁ PÁSMA

Ve vlastním řešeném katastrálním území se v souladu se zákonem č. 13/97Sb., o pozemních komunikacích, uplatňuje mimo zastavěné území ochranné pásmo:

- rychlostní silnice R1 Pražského okruhu vedené po obou stranách trasy ve vzdálenosti 100 m od osy přilehlého jízdního pásu,
- silnice III. třídy vedené ve vzdálenosti 15 m po obou stranách od osy vozovky.

V souladu se zákonem č. 266/94 Sb., o drahách, se v řešeném území uplatňuje ochranné pásmo celostátní tratě vedené po obou stranách tratě ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy.

Pro budoucí nové železniční propojení, ve smyslu zákona č. 266/94 Sb., o drahách, se v řešeném území dále uplatňuje také ochranné pásmo celostátní tratě, budované pro rychlost větší než 160 km/h, vedené po obou stranách tratě ve vzdálenosti 100 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranic obvodu dráhy.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ÚVOD

Návrh Územního plánu obce Zbuzany řeší využití v současnosti nezastavěných ploch, označených v grafické části dokumentace jako OV1- OV13. Tyto lokality jsou čistě obytné, lokalita OV10 je určena pro výstavbu bytových domů v počtu 250 b.j., zbývající plochy OV jsou rozparcelovány a připraveny pro výstavbu celkem 235 RD. Plocha VV1 transformuje stávající areál armády ve stávající zástavbě, VV2

doplňuje volný prostor ve stávající zástavbě školním areálem. Plocha VV3 na jihozápadním okraji stávající zástavby doplňuje volný prostor s kvalitní zelení mezi navrženými OV8 a OV9. Zde je navržen dům seniorů s pečovatelskou službou o 200 lůžkách. Pro účely bilancí se v nové zástavbě počítá se 3 obyvateli na 1 RD a 2,5 obyv. na bytovou jednotku, tj. s celkovým přírůstkem 1330 obyvatel jako s limitní hodnotou při naplnění záměrů rozvoje ve výhledu. Na severovýchodním okraji stávající zástavby navazuje navržená plocha VN1 pro nerušící výrobu, obchod a služby. V této části obce je též vymezena lokalita jako územní rezerva pro výhledovou výstavbu ČOV - TV1.

Nová zástavba bude dopravně a inženýrsky napojena na stávající komunikace a inženýrské sítě v bezprostředním sousedství tohoto území. V následujících odstavcích je popsáno předpokládané řešení technického vybavení.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Současný stav

Obec Zbuzany je v současné době zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Na vodovod pro veřejnou potřebu je napojeno 85 % trvale bydlících obyvatel. Obec je napojena na systém pražského vodovodu. Obec je připojena na vodovodní síť městské části Praha - Řeporyje, odkud je veden přívodný řad LT DN 150 do ATS Zbuzany ($Q = 20$ l/s, $H = 50$ m). Pomocí ATS Zbuzany jsou zásobeny obce Zbuzany a Ořech. Ostatní obyvatelé využívají ke svému zásobení soukromé zdroje. Kvalita vody ve studních nevyhovuje vyhlášce č.376/2000 Sb., kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu z důvodu vysokého obsahu dusičnanů a železa. Množství vody ve studních je z části nedostačující.

Návrh

Pro nové bytové a rodinné domy budou uloženy nové vodovodní řady v nových komunikacích, které budou zokruhovány a napojeny na stávající vodovody v okolních ulicích. Místa napojení RD v lokalitě OV1 - OV6 budou na severu ze stávajícího vodovodního řadu v ulici Na Drážkách. Ty budou zokruhovány se stávajícím vodovodem Na Drážkách nově navrženým řadem vedeným ulicí U Menhiru V. Zde bude napojena též lokalita OV 9 a nový vodovodní řad bude uložen v navrhované ulici mezi plochami OV 8 a VV 3. Pro lokalitu OV 7 bude místem napojení stávající vodovod v Chotečské, odkud budou pokračovat nové vodovody v založeném uličním systému této plochy. Lokalita VN 2 může být napojena ze stávajícího vodovodu v Ořešské ulici. Plocha OV 10, doplňující prostor ve středu zástavby je napojena vodovodním řadem vedeným z napojovacího bodu stávajícího vodovodu v ulici U Kovárny. OV 11 a OV 12 budou napojeny prodloužením stávajících vodovodních řadů do nově navržených ulic, z OV 12, kde je vodovodní rozvod již realizován. Vodovodní řady v této lokalitě jsou napojeny ze stávajícího vodovodu v ul. Chotečská. Lokalita VV 1 je napojena ze stávajícího vodovodu v ul. Chotečská a plocha VV 2 ze stávajícího vodovodního řadu v ul. Pod Kaštany.

Nové vodovody budou provedeny v profilech DN 100 až DN 150 z trubního materiálu, odpovídajícího stávajícím vodovodům v obci (po dohodě s budoucím správcem a provozovatelem). Na řadech budou osazeny hydranty pro zajištění potřebného počtu vnějších protipožárních odběrných míst. Jednotlivé domy budou napojeny vodovodními přípojkami DN 25 až DN 40 z polyetylénu, s vodoměrnými sestavami umístěnými ve vodoměrných šachtách nebo uvnitř objektů.

Stanovení přírůstku potřeby vody :

- specifická potřeba obyvatelstvo $q = 230 \text{ l/obyv.den}$, snížení o 40% : 138 l/obyv.den
 $\text{vybavenost : } 20 \text{ l/obyv.den}$
 $\text{celkem : } 158 \text{ l/obyv.den}$
- dům s pečovatelskou službou : $q = 500 \text{ l/os.den}$
- průměrná denní potřeba $Q_p = q \cdot N = 158 \cdot 1330 + 500 \cdot 200 = 310\,140 \text{ l/den}$
- max. denní potřeba $Q_m = Q_p \cdot k_d = 310\,140 \cdot 1,5 = 465\,200 \text{ l/den}$
- max. hodinová potřeba $Q_h = Q_m \cdot k_h = 465\,200 \cdot 1,8 = 837\,360 \text{ l/den} = 9,69 \text{ l/s}$
- roční potřeba $Q_r = Q_p \cdot 365 = 113201 \text{ m}^3/\text{rok}$

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně $15 \text{ l/den} \times \text{obyvatele}$ cisternami ze systému nouzového zásobování hl.m.Prahy. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

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

KANALIZACE

Současný stav

Obec Zbuzany má nově vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě. Kanalizace byla vybudována v prvních letech tohoto století z PVC trub DN 250 a DN . Touto kanalizací jsou odváděny odpadní vody od většiny trvale bydlících obyvatel. Splaškovou kanalizační sítí jsou přiváděny odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod Jinočany. Jedná se o mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod typu Hydrotech. Plánovaná kapacita ČOV po intenzifikaci je 4000 EO. Mechanický stupeň zahrnuje lapák písku, vyrovnávací nádrž sloužící zároveň jako čerpací jímka, ponorná mělníci čerpadla PIRANHA, indukční průtokoměr. Biologický stupeň je v dvoulinkovém uspořádání, jednu linku tvoří aktivační nádrž a dosazovací nádrž. Aktivační nádrž je rozdělena na selektor, nitrifikaci a denitrifikaci. Nitrifikace je provzdušňována jemnobublinnými aeračními elementy. Přebytečný aktivovaný kal se zahušťuje a stabilizuje v zásobní nádrži kalu. Odsazený a zahuštěný kal se odváží cisternou ke zpracování na větší ČOV. Biologicky vycištěná odpadní voda odtéká po oddělení aktivovaného kalu v dosazovacích nádržích do Jinočanského potoka.

Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací, jejíž kapacitní možnosti jsou v současnosti již vyčerpány. Dešťová kanalizace je vybudovaná z betonových trub DN 300, 400, 500 délky cca 4000 m. Současně je k odvádění dešťových vod využíván systém příkopů, struh a propustků.

Návrh

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny přípojkami nebo novou splaškovou kanalizací do nejbližších stávajících stok. Pro kanalizaci se počítá s použitím trub DN 250 až DN 300 z trubního materiálu, odpovídajícího stokám v obci (po dohodě s vlastníkem a budoucím správcem a provozovatelem).

Posouzení ČOV : Kapacita ČOV Jinočany, kam jsou splaškové vody z obce a z navržených rozvojových ploch ve Zbuzanech odváděny, je 4000 EO. Současný počet obyvatel ve Zbuzanech je 688 osob. Dle návrhu územního plánu přibude na navržených rozvojových plochách bydlení v RD a bytových domech max. 1330 obyvatel a 200 lůžek v domě s pečovatelskou službou. Současný počet obyvatel v Jinočanech je 832 osob. Dle návrhu územního plánu Jinočan je na navržených rozvojových plochách

připravována výstavba RD a bytových domů pro 1 520 obyvatel. Z výše uvedeného vyplývá, že v průběhu plánovaných dostaveb obou obcí může dojít při naplnění limitů rozvoje ke kapacitnímu vyčerpání stávající ČOV Jinočany. Z toho důvodu je v územním plánu obce Zbuzany připravena plocha TV1 jako územní rezerva pro výhledovou výstavbu nové ČOV Zbuzany, pokud by nemohla být z různých důvodů ČOV Jinočany dále rozšířena.

Dalším předmětem návrhu je řešení odvádění dešťových vod, Základním předpokladem je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet k výraznému zhoršení průtokových poměrů ve stávající dešťové kanalizaci.

S ohledem na ustanovení vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území musí být stavební pozemky vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití ; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

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

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

Výpočet přírůstku průtoku splaškových vod :

- průměrné denní množství $Q_s = Q_p = 310,14 \text{ m}^3/\text{den}$ (odpovídá průměrné denní potřebě vody)
- maximální hodinové množství $Q_{\max} = Q_s \cdot k_h = 310,14 \cdot 2,0 = 7,18 \text{ l/s}$

Průtok dešťových vod v navržených plochách rozvoje :

Plocha území $S = 41,29$ ha

Intenzita deště $q = 184,6$ l/s.ha ($t = 15$ min, $p = 1$)

Koeficient odtoku $\psi = 0,30$ (izolované RD v zahradách)

$$Q_d = \psi \cdot S \cdot q = 0,30 \cdot 41,29 \cdot 184,6 = 2\,287 \text{ l/s}$$

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

Současný stav a návrh

Obec Zbuzany je v současnosti plně gazifikována. Zdrojem plynu je vysokotlaká regulační stanice, zásobovaná z jižního okruhu VTL dálkovodů 2 x DN 500, vedených severně od obce. Ochranná a bezpečnostní pásma těchto plynárenských zařízení nebudou navrženou výstavbou dotčena. Ve všech stávajících ulicích jsou vedeny plynovody STL. Předpokládá se, že na tyto stávající plynovody budou napojeny nové plynovodní řady, vedené novými ulicemi pro zásobování nově navržených objektů plynem. Předběžně se počítá s domovními kotli v rodinných domech. Plyn by byl využíván současně pro přípravu TUV a vaření. V území čistě obytném je podle návrhu umístěno celkem 235 RD a 250 b.j. pro cca 1330 obyvatel. Plynovody budou provedeny většinou z trubek PE D 63, plynovodní přípojky PE D 25 - 32 ke skříním s hlavním uzávěrem a regulátorem tlaku.

Bilance přírůstku odběrného množství plynu :

Specifická potřeba (obyvatelstvo) :

Kategorie obyvatelstvo : specifická potřeba :

vaření: 1,2 m³/h - 180 m³/rok

TUV : 2,1 m³/h - 500 m³/rok

topení RD: 2,8 m³/h - 3500 m³/rok

topení b.j. : 2,2 m³/h - 1900 m³/rok

Koeficienty současnosti odběru :

$$\text{vaření a TUV: } k = \frac{1}{\ln(n+16)} \quad \text{topení etážové: } k = \frac{1}{n^{0.20}} \quad \text{topení v RD: } k = \frac{1}{n^{0.15}}$$

$$Q_h = 257,52 + 290,18 + 182,33 = 730,03 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_r = 53\,065 + 362\,723 + 157\,463 = 573\,251 \text{ m}^3/\text{rok}$$

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav :

Území stávající zástavby je zásobováno elektrickou energií z primárního nadzemního a kabelového vedení 22 kV k jednotlivým distribučním trafostanicím a dále sekunderním vedením NN – 1 kV.

V řešeném území je rozmístěno celkem 8 trafostanic, které jsou ve stávající zástavbě propojeny podzemními kabely 22 kV. Nadřazené nadzemní vedení 110 kV a jeho ochranné pásmo, procházející od jihu severovýchodním směrem podél obce, nebude navrženou zástavbou dotčeno.

Návrh

Bilance přírůstku příkonu elektrické energie

Elektrické energie bude v navržených domech využíváno pravděpodobně pouze k osvětlení a pro domácí spotřebiče. Vytápění a vaření bude zajištěno zemním plynem. V některých případech je nutno počítat s vybavením bytů kombinovanými sporáky.

Měrné zatížení na úrovni DTS pro 1 RD..... $P_i = 2,5 \text{ kW}$
celkem : $235 \text{ RD} \times 2,5 \text{ kW} = 588 \text{ kW}$

Měrné zatížení na úrovni DTS pro 1 bj..... $P_i = 1,5 \text{ kW}$
celkem : $250 \text{ bj} \times 1,5 \text{ kW} = 375 \text{ kW}$

Celkový přírůstek příkonu : 963 kW

Pro zásobování rozvojových lokalit OV1 až OV10 a VV3 elektrickou energií jsou navrženy dvě nové kabelové trafostanice s tím, že v lokalitě OV10 je pro uvolnění území navrženo zrušení a přeložka stávajícího nadzemního vedení VN k TS 623773 Obec II , nová trafostanice nahradí zrušenou stávající TS 624335. Nové trafostanice budou do stávající kabelové sítě VN zokruhovány. Současně se počítá s využitím případných rezerv ve výkonu okolních stávajících trafostanic.

Lokalita OV11 bude zásobována elektrickou energií ze stávající TS 624157 OBEC I. Pro zásobování RD v rozvojové ploše OV12 je vybudována nová kabelová TS 630kVA. Inženýrské sítě v ploše OV12 jsou již realizovány. Pro zásobování navržené lokality OV13 je navržena nová kabelová N - TS 630 kVA s kabelovou přípojkou VN a se svodem ze stávajícího nadzemního vedení VN, vedeného jižním okrajem lokality. Rozvojová plocha VV1 bude zásobována z TS 624157 OBEC I, z rezervy jejího výkonu. Rozvojová plocha VV2 bude zásobována ze stávající TS 623616, využitím rezervy jejího výkonu.

TELEKOMUNIKACE

V minulých letech proběhla rekonstrukce místní telefonní sítě pokládkou nových kabelů na území obce. Nejbližší telefonní kabely jsou vedeny v sousedních ulicích ke všem domům stávající zástavby. Pro telefonizaci nové výstavby bude využita nejbližší kapacitní rezerva současné místní telefonní sítě. Telefonizace bude zajištěna novým kabelovým vedením s místem napojení na stávající jednotnou telekomunikační síť. Při výstavbě budou zřízeny účastnické rozvaděče ve zděném pilíři na hranici oplocení pozemků, společně pro 4 - 5 RD, nebo ve skříňkách na bytových domech. Pro rozvody budou použity kabely TCEPKPFLE ukládané na pískové lože v rýze hloubky 0,5 m se zakrytím krycí deskou nebo cihlou a opatřeny výstražnou oranžovou fólií.

Jednotná telefonní síť je v podstatě nová a v dobrém technickém stavu. Postupně bude rozšiřována dle záměrů a potřeb provozovatele i uživatelů. Bude probíhat běžná údržba a modernizace zařízení. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek bude Telefónica O2 a.s. řešit individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové MTS, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma telekomunikačních zařízení včetně RR trasy je nutno v rozvojových lokalitách respektovat

D VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

A, B

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle bodů A a B dle Přílohy č.5 k vyhlášce č.500/2006 Sb. nebylo vyžadováno.

C

Územně analytické podklady nebyly v době přípravy návrhu územního plánu obce Zbuzany k dispozici. Průzkumy a rozbor, provedené v roce 2008, byly strukturovány svým obsahem dle obsahu územně analytických podkladů. Návrh územního plánu obce Zbuzany je zpracován na základě zadání, jež bylo veřejnoprávně projednáno a schváleno v roce 2009. Návrh územního plánu obce Zbuzany naplňuje zásady, obsažené v tomto zadání, zejména nutnost vytvořit další předpoklady rozvoje obce vymezením nových rozvojových lokalit pro výstavbu rodinných domů – a při tom respektovat, chránit a rozvíjet specifický charakter obce a jejího krajinného prostředí.

D

SWOT analýza byla součástí průzkumů a rozborů, provedených v roce 2008. Návrh územního plánu obce Zbuzany směřuje k řešení hlavních problémů řešeného území (správního území obce Zbuzany). Dále je možno konstatovat, že návrh územního plánu obce Zbuzany směřuje ke stabilizaci sociální struktury obce a k rozšíření nabídky pro bydlení, jež bude využita nejen občany obce, ale i případnými zájemci ze širšího území. Zbuzany je poměrně atraktivní lokalitou pro bydlení; navržené rozvojové lokality dotvářejí stávající strukturu zástavby obce.

E

Návrh územního plánu obce Zbuzany naplňuje priority územního plánování, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, respektuje jedinečnou povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a přírodního prostředí obce.

F

Shrnutí: Návrh územního plánu obce Zbuzany vytváří předpoklady pro rozvoj příznivého životního prostředí, pro uspokojivý hospodářský rozvoj obce a pro soudržnost společenství obyvatel obce; návrh územního plánu obce Zbuzany tak předchází rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel obce i rizikům ohrožujícím podmínky života budoucích generací obyvatel obce.

E VYHODNOCENÍ ZPF

Územní plán obce Zbuzany předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

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

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

2.02.00
2.03.00
2.20.04
4.10.00
4.12.00
4.18.11
4.26.04

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu

2 – klimatický region T2 – teplý, mírně suchý

4 – klimatický region MT 1 – mírně teplý, suchý

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

02 – Černozemě luvické na sprašových pokryvech, středně těžké, bez skeletu, převážně s příznivým vodním režimem.

03 – Černozemě černické, černozemě černické karbonátové na hlubokých spraších s podložím jílu, slínů či teras, středně těžké, bezskeletovité, s vodním režimem příznivým až mírně převlhčeným

10 – Hnědozemě modální včetně slabě oglejených na spraších, středně těžké s mírně těžší spodinou, bez skeletu, s příznivými vláhovými poměry až sušší

12 – Hnědozemě modální, kambizemě modální a kambizemě luvické, všechny včetně slabě oglejených forem na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké s těžkou spodinou, až středně skeletovité, vododržné, ve spodině s místním převlhčením

18 – Rendziny modální, rendziny kambické a rendziny vyluhované na vápencích a travertinech, středně těžké lehčí až těžké, slabě až středně skeletovité, méně vododržné

20 – Pelozemě modální, vyluhované a melanické, regozemě pelické, kambizemě pelické i pararendziny pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, jílech, slínech, flyši, tercierních sedimentech a podobně, půdy s malou vodopropustností, převážně bez skeletu, ale i středně skeletovité, často i slabě oglejené

26 – Kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry

37 – Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorniči od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

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

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

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

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

6 – středně skeletovitá, mělká

Celkový zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí 66,19 ha. Z toho je 0,28 ha záborů umístěno v současně zastavěném území a 10,04 ha činí zábor pro rozvojové plochy ÚSES. Zábor zemědělské půdy mimo zastavěné území (včetně ÚSES) činí 65,91 ha.

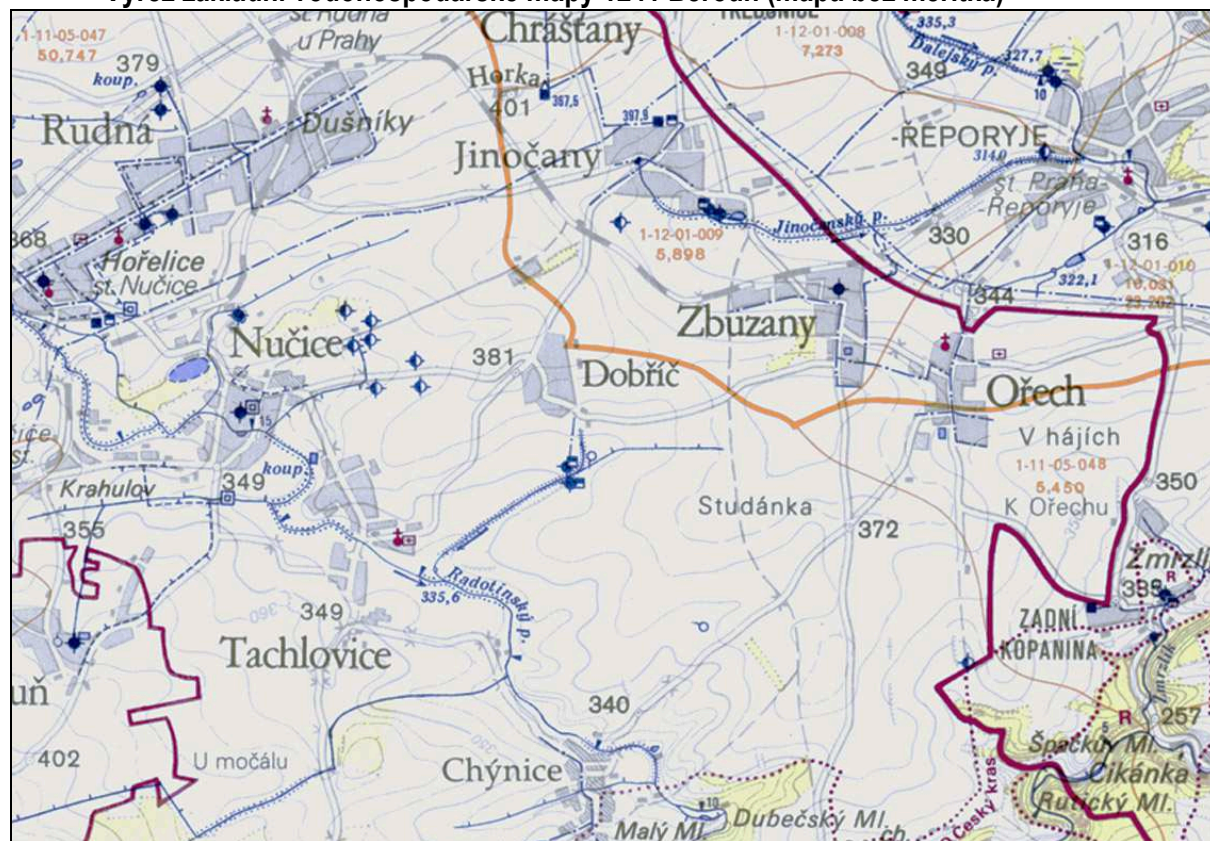
Půdy jsou podle BPEJ rozděleny dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Nejvyšší ochranu má půda I. třídy ochrany, kterou je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, nejnižší ochranu mají půdy V. třídy ochrany, půdy s velmi nízkou produkční schopností. Půdy II třídy ochrany jsou půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné. Do III třídy ochrany jsou sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro výstavbu. Půdy IV třídy ochrany jsou půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. Nejnižší ochranu mají půdy V. třídy ochrany, půdy s velmi nízkou produkční schopností.

Pozemky uvažované územním plánem k rozvoji obce jsou tvořeny z 75% půdami I třídy ochrany a z 25% půdou ve IV třídě ochrany.

Část záborů zemědělské půdy tvoří plochy veřejné zeleně (VZ) (9,2 %) a plochy ÚSES (LBK1, LBK2, LBK3, LBK4, LBC2) (15,2 %), to znamená celkem 24,4 %. V tomto případě se jedná sice o zábor zemědělské půdy, ale ve skutečnosti tímto využitím ploch nedochází ke ztrátě půdy

Výřez základní vodohospodářské mapy 1241 Beroun (mapa bez měřítka)



Řešené území je součástí dvou hlavních povodí. Severní část území obce je součástí hlavního povodí Vltavy od Rokytky po ústí, hydrologické pořadí 1-12-01 a dílčího povodí 1-12-01-009 Jinočanský potok, který protéká cca 200 metrů severně od k.ú. Zbuzany. Jižní část je součástí hlavního povodí Loděnice a Berounka od Loděnice po ústí, hydrologické pořadí 1-11-05 a dílčího povodí hydrologické pořadí 1-11-05-048 Radotinský potok, který tvoří část jižní hranice katastrálního území Zbuzan. Na území Zbuzan kromě melioračního příkopu ve středu území při západní hranici k.ú. nejsou žádné další

vodní toky. Při navrhovaném rozvoji řešených sídel, zábory zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území. Kromě zpevněných ploch se předpokládá všude zasakování dešťových srážek v místě. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Při zpracování územního plánu byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Územní plán obce Zbuzany předpokládá návrh nového funkčního využití vybraných lokalit určených podle požadavků na bydlení, občanskou vybavenost, atd. Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Při vyčerpání ploch uvnitř zastavěných částí sídel je možno využít plochy mimo zástavbu.

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

Zábory ZPF dle k.ú. a BPEJ

plocha č.	k. ú.	BPEJ	třída ochrany	výměra [m ²]	souč. zast. území	výměra celkem [m ²]
OV 1	Zbuzany	2.03.00	I	4 252		
		2.20.04	IV	1 391		5 643
OV 2	Zbuzany	2.03.00	I	6 927		
		2.20.04	IV	5 452		12 379
OV 3	Zbuzany	2.03.00	I	5 035		
		2.20.04	IV	9 999		15 034
OV 4	Zbuzany	2.03.00	I	3 757		
		2.20.04	IV	5 434		9 191
OV 5	Zbuzany	2.03.00	I	1 902		
		2.20.04	IV	8 589		10 491
OV 6	Zbuzany	2.20.04	IV	914		914
OV 7	Zbuzany	2.20.04	IV	2 808	ZÚ	2 808
OV 8	Zbuzany	2.03.00	I	8 554		
		4.10.00	I	673		9 227
OV 9	Zbuzany	2.03.00	I	12 944		12 944
OV 10	Zbuzany	2.03.00	I	11 131		
		2.20.04	IV	10 190		
		4.10.00	I	3 432		24 753
OV 11	Zbuzany	4.10.00	I	5 593		5 593
OV 12	Zbuzany	4.10.00	I	83.728		83.728
OV 13	Zbuzany	4.10.00	I	100 765		100 765
VV 2	Zbuzany	2.20.04	IV	9 216		9 216
VV 3	Zbuzany	2.03.00	I	13 899		
		4.10.00	I	10 283		24 182
TV 1	Zbuzany	2.20.04	IV	3 381		3 381
VN 1	Zbuzany	2.03.00	I	36 937		
		2.20.04	IV	42 835		79 772
VZ 1	Zbuzany	2.03.00	I	855		855

VZ 2	Zbuzany	2.03.00	I	1 662		1 662
VZ 3	Zbuzany	2.03.00	I	2 196		2 196
VZ 4	Zbuzany	2.03.00	I	1 958		1 958
VZ 5	Zbuzany	2.03.00	I	1 813		1 813
VZ 6	Zbuzany	2.03.00	I	918		918
VZ 7	Zbuzany	2.03.00	I	18 455		
		2.20.04	IV	15 272		33 727
VZ 8	Zbuzany	4.10.00	I	17 341		17 341
DI1	Zbuzany	2.03.00	I	20 230		
		2.20.04	IV	4 283		
		4.10.00	I	26 892		
		4.12.00	I	14 678		
		4.18.11	IV	13 481		
		4.26.04	IV	9 818		89 382
DI3	Zbuzany	2.02.00	I	1.600		1.600
ÚSES						
LBK1	Zbuzany	2.03.00	I	6 671		6 671
LBK2	Zbuzany	4.10.00	I	18 354		
		4.12.00	I	9 577		27 931
LBK3	Zbuzany	4.26.04	IV	16 285		
		4.37.16	V	2 294		18 579
LBK4	Zbuzany	4.10.00	I	9 789		
		4.26.04	IV	8 281		18 070
LBC2	Zbuzany	4.10.00	I	22 273		
		4.26.04	IV	6 909		29 182
CELKEM						661 906

Zábory ZPF podle tříd ochrany v jednotlivých k.ú. mimo současně zastavěné území

Využití	zábor ZPF celkem [m ²]	z toho v třídě ochrany [m ²]					%
		I	II	III	IV	V	
OV	290 662	248 693	0	0	41 969	0	44,37
VV	33 398	24 182	0	0	9 216	0	5,06
TV	3 381	0	0	0	3 381	0	0,51
VN	79 772	36 937	0	0	42 835	0	12,10
VZ	60 470	45 198	0	0	15 272	0	9,17
doprava	90 982	63 400	0	0	27 582	0	13,55
ÚSES	100 433	66 664	0	0	31 475	2 294	15,23
Celkem	659 098	483 474	0	0	171 730	2 294	100
%	100	73,61	0,00	0,00	26,04	0,35	

Zábory ZPF dle BPEJ v jednotlivých k.ú. mimo současně zastavěné území

BPEJ	třída ochr.	výměra [m ²]								
		CELKEM	OV	VV	TV	VN	VZ	doprava	ÚSES	%
2.02.00	I	1 600	0	0	0	0	0	1.600		24,28
2.03.00	I	160 096	54 502	13 899	0	36 937	27 857	20 230	6 671	24,28
2.20.04	IV	116 956	41 969	9 216	3 381	42 835	15 272	4 283	0	17,74
4.10.00	I	299 123	196 122	10 283	0	0	17 341	26 892	50 416	45,65
4.12.00	I	24 255	0	0	0	0	0	14 678	9 577	3,68
4.18.11	IV	13 481	0	0	0	0	0	13 481	0	2,04
4.26.04	IV	41 293	0	0	0	0	0	9 818	31 475	6,26
4.37.16	V	2 294	0	0	0	0	0	0	2 294	0,35
CELKEM		659 098	292 593	33 398	3 381	79 772	60 470	90 982	100 433	100

F VYHODNOCENÍ PUPFL

Správní území obce Zbuzany leží v přírodní lesní oblasti 8 – Křivoklátsko a Český kras.

Na území obce Zbuzany je vzhledem velmi nízké zastoupení lesa 0,29 %.

Lesy se v zájmovém území vyskytují při jeho jižní hranici. Převládajícím lesním typem je 1W – Hlinitá (sprašová) buková doubrava.

Většina ploch lesa v zájmovém území je součástí ÚSES regionálního biocentra 1531 „Škrábek“. ÚSES na lesních pozemcích nevyžaduje významné změny v lesním hospodářství, vhodná je podpora přirozené druhové skladby v porostech.

Územní plán obce Zbuzany nepředpokládá žádný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa na rozvojové ploše.

**G ODŮVODNĚNÍ DLE § 53, ODST. 5
STAVEBNÍHO ZÁKONA**