

ÚZEMNÍ PLÁN ZBUZANY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 2

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal

Zastupitelstvo obce Zbuzany

pořadové číslo poslední změny územního plánu

2

datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu

26. 1. 2022

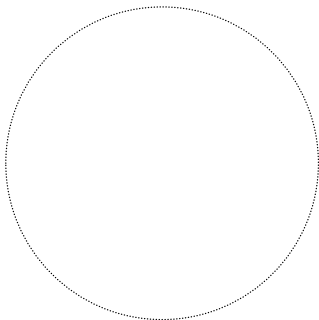
jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. Helena Ušiaková

referent územního plánování, Odbor územního plánování, Městský úřad Černošice

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

ZADAVATEL:

Obec Zbuzany, Na Návsi čp. 1, 252 25 Zbuzany, pošta Jinočany

Určená zastupitelka: Mgr. Helena Bulínová, starostka obce

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Černošice, úřad územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Helena Ušiaková

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBUZANY:

Ivan Plicka studio s.r.o., Ing. arch. Ivan Plicka

Leden 2011

ZPRACOVATEL ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBUZANY:

šindlerová felcman

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019

Autoři:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura (koordinace, doprava)

Ing. arch. Alena Švandelíková, autorizovaná architektka pro obor územní plánování (urbanismus)

Mgr. Bc. Jindřich Felcman (regulace, právní supervize)

Ing. Milena Morávková, autorizovaná projektantka ÚSES (ÚSES, ochrana přírody a krajiny)

Ing. Daniel Franke, Ph.D. (grafické zpracování, GIS)

Datum:

Listopad 2021

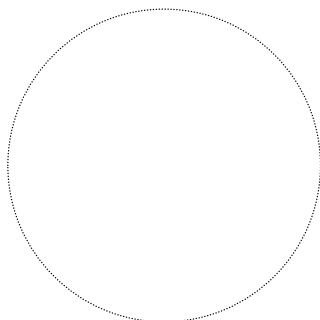
ZPRACOVATEL ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBUZANY PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 2:

šindlerová felcman

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019



Spolupráce:

Ing. Daniel Franke, Ph.D. (grafické zpracování, GIS)

Datum:

Leden 2022

OBSAH

Textová část

A	Vymezení zastavěného území	6
B	Základní koncepce rozvoje území	6
C	Urbanistická koncepce	7
D	Koncepce veřejné infrastruktury	16
E	Koncepce uspořádání krajiny	21
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	29
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb	44
H	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb	45
I	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	45
J	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	46
	Údaje o územním plánu	46

Grafická část

Výkres č. 1 – Výkres základního členění území	1:5 000
Výkres č. 2 – Hlavní výkres	1:5 000
Výkres č. 3 – Technická infrastruktura	1:5 000
Výkres č. 4 – Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1:5 000
Výkres č. 5 – Koordinační výkres	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. 10. 2020).

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

Koncepce technické infrastruktury vychází z aktuálního stavu v území, kdy je infrastruktura pro zásobování vodou a infrastruktura pro likvidaci odpadních vod na hranici svých kapacit a pro další rozvoj obce je nutné kapacitu těchto systémů navýšit. Kapacita ostatních systémů technické infrastruktury je dostatečná.

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 nezastavěné území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren, nebo větrných elektráren je v tomto území nepřípustná. 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 ojedinělému doplnění stávající urbanistické struktury.

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

Je stanovena ochrana historického jádra obce vymezením ploch smíšených obytných – centrálních. V rámci těchto ploch je stanovena podrobná prostorová regulace zajišťující soulad nové výstavby s historickými hodnotami stávající zástavby. Zároveň je v těchto plochách stanoven široký režim využití ploch umožňující kromě bydlení intenzivnější rozvoj občanského vybavení v centru obce.

Jsou stabilizovány intenzivní formy zástavby (bytové domy, vyšší řadové domy, kompaktnější rostlá zástavba) vymezením ploch smíšených obytných – koncentrovaných.

Ve zbývajících obytných částech území je stanoven režim ploch smíšených obytných umožňující primárně bydlení v rodinných domech s vyšším podílem nezastavěných částí pozemků určených pro rekreaci na soukromých zahradách.

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 až 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 či řadových domech, v severní části lokality v rodinných domech (lokalita SK1 a OV10). Tato lokalita by měla pokračovat ve zpevňování struktury obce, které započalo výstavbou bytových domů severně od ulice Jinočanské. Součástí této výstavby může 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 celé této lokalitě rozvoj již započal, je již založena uliční struktura a začala výstavba jednotlivých rodinných domů.

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 (lokalita VV1). Další školský areál, případně areál jiného veřejného vybavení je navržen na severovýchodě obce (lokalita 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 (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).

Pro výstavbu nových vodojemů, resp. posílení systému zásobování vodou na území obce jsou vymezeny zastavitelné plochy TV2 a TV3.

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 zeleň při jejich západním a jižním okraji; dostatečné zastoupení veřejné zeleně se předpokládá i v rámci rozvoje lokalit OV12 a OV13.

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

Dopravní infrastruktura:

Po západním obvodu řešeného správního území obce je 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 (lokalita DI1). Územní plán dále chrání území pro možné prověření vedení přeložky silnice II. třídy dále na západ, dále od lomu Mramorka, dále od rybníka Mařánek a dále od aleje vedené kolem rybníka Mařánek, a to vymezením koridoru územní rezervy RDI.k1.

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 (koridor 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 pro vysokorychlostní trať, úsek Praha – Beroun (tunel), vymezený jako koridor DI2 v šířce 300 m od osy krajní koleje na obě strany; v tomto koridoru nejsou přípustné hloubkové vrty.

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.

Jsou stanoveny požadavky na navýšení kapacity vybraných systémů technické infrastruktury (zásobování vodou a likvidace odpadních vod). Toto navýšení kapacit je podmínkou pro další rozvoj bydlení v obci.

SYSTÉM 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 VZ7, VZ8 a VZ9 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 VZ9. 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 VN1 a VV3) ohraničit liniovou zelení, nejlépe o šíři alespoň 10 m.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

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

Lokalita OV1

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.296 m².

Podmínky pro výstavbu: podmínkou pro výstavbu rodinných domů je vyřešení protihlukových opatření proti hluku z dopravy (přeložka silnice II. třídy).

Lokalita OV3

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 8.768 m².

Lokalita OV4a

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 3.935 m².

Lokalita OV4b

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.281 m².

Lokalita OV5

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 3.485 m².

Lokalita OV7

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 3.053 m².

Lokalita OV8

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 8.099 m².

Lokalita OV9

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.224 m².

Lokalita OV10

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 10.673 m².

Podmínky pro výstavbu: Výstavba staveb pro bydlení je podmíněna etapizací – zástavba je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod. Dopravní napojení lokality pro automobilovou dopravu musí být řešeno na ulici Dobříčská; lokalita může být napojena na ulici U Kovárny cestou určenou pouze pro nemotorovou dopravu.

Lokalita OV11

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 2.413 m².

Lokalita OV12a

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.113 m².

Lokalita OV12b

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.981 m².

Lokalita OV12c

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.847 m².

Lokalita OV12d

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 4.141 m².

Lokalita OV12e

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 921 m².*

Lokalita OV12f

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 6.554 m².*

Lokalita OV12g

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 1.000 m².*

Lokalita OV12h

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 1.010 m².*

Lokalita OV13b

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 1.983 m².*

Lokalita OV13c

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 7.442 m².*

Lokalita OV13d

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 1.802 m².*

Lokalita OV13f

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 3.765 m².*

Lokalita OV13g

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 19.636 m².*

Lokalita OV13h

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 3.301 m².*

Lokalita OV13ch

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 1.070 m².*

Lokalita OV13i

*Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 1.951 m².*

Lokalita OV13j

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.030 m².

Lokalita OV13k

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 909 m².

Lokalita OV13l

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 3.181 m².

Lokalita SC1

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.

Rozloha: 6.252 m².

Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Lokalita SC2

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.

Rozloha: 1.079 m².

Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Stanoví se podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb z provozu v sousedních plochách výroby a skladování.

Lokalita SC3

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.

Rozloha: 1.694 m².

Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Stanoví se podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb z provozu v sousedních plochách výroby a skladování.

Lokalita SC4

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.

Rozloha: 1.301 m².

Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Stanoví se podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb z provozu v sousedních plochách výroby a skladování.

Lokalita SK1

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – koncentrované.

Rozloha: 14.123 m².

Podmínky pro výstavbu: Výstavba staveb pro bydlení je podmíněna etapizací – zástavba je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod. Dopravní napojení lokality pro automobilovou dopravu musí být řešeno na ulici Dobříčská; lokalita může být napojena na ulici U Kovárny cestou určenou pouze pro nemotorovou dopravu.

Lokalita VV1

Plocha přestavby.

Rozloha: 2.492 m².

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Lokalita VV2

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Rozloha: 8.399 m².

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

Lokalita VV3

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Rozloha: 24.890 m².

Podmínky pro výstavbu: Výstavba objektů občanského vybavení je podmíněna etapizací – zástavba je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Lokalita VN1a

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

Rozloha: 72.851 m².

Podmínky pro výstavbu: Lokalita bude dopravně napojena z plánovaného obchvatu obce Ořech (nutnost koordinace s rozvojovými lokalitami a dopravním řešením ve správním území obce Ořech).

Lokalita VN1b

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

Rozloha: 3.156 m².

Lokalita VN1c

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

Rozloha: 4.925 m².

Lokalita VN3

Plocha přestavby.

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

Rozloha: 2.348 m².

Podmínky pro výstavbu: stanoví se podmínka dodržení hygienických limitů hluku z provozu v této ploše vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě.

Lokalita DI1

Základní charakteristika lokality: plochy dopravní infrastruktury.

Rozloha: 89.382 m².

Lokalita DI3

Základní charakteristika lokality: plochy dopravní infrastruktury.

Rozloha: 1.600 m².

Lokalita TV1

Základní charakteristika lokality: plochy technické infrastruktury.

Rozloha: 3.369 m².

Lokalita TV2

Základní charakteristika lokality: plochy technické infrastruktury.

Rozloha: 1.747 m².

Lokalita TV3

Základní charakteristika lokality: plochy technické infrastruktury.

Rozloha: 3.456 m².

Lokalita VZ1

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 902 m².

Podmínky pro využití plochy: 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: 1.425 m².

Podmínky pro využití plochy: 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: 1.855 m².

Podmínky pro využití plochy: 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: 1.795 m².

Podmínky pro využití plochy: 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: 1.655 m².

Podmínky pro využití plochy: 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: 783 m².

Podmínky pro využití plochy: 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: 33.636 m².

Podmínky pro využití plochy: 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: 12.524 m².

Podmínky pro využití plochy: 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 VZ9

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 4.906 m².

Podmínky pro využití plochy: 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 PV1

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 1.854 m².

Lokalita PV2

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 5.451 m².

Lokalita PV3

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 3.173 m².

Lokalita PV4

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 2.138 m².

VYMEZENÍ KORIDORŮ

Koridor DI2

Základní charakteristika koridoru: koridor pro vysokorychlostní trať, úsek Praha – Beroun (tunel)

Požadavky na využití koridoru: Umístění vysokorychlostní tratě v tunelu vč. souvisejících a podmiňujících staveb.

Koridor TI.k2

Základní charakteristika: koridor technické infrastruktury.

Požadavky na využití koridoru: Umístění dvojitého vedení velmi vysokého napětí 400 kV Hradec – Řeporyje, včetně všech souvisejících a vedlejších staveb.

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.

Po západním obvodu řešeného správního území obce je 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. Územní plán dále vymezuje koridor územní rezervy RDI.k1 pro možné prověření vedení přeložky silnice II. třídy dále na západ, dále od lomu Mramorka, dále od rybníka Mařánek a dále od aleje vedené kolem rybníka Mařánek.

SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ, PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY

Průjezdni 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 pojezděných 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.

Územním plánem jsou vymezeny 4 záměry na doplnění cest v krajině PV1 – PV4. Plocha PV1 je vymezena pro propojení obce Zbuzany s Řeporyjemi (předpokládá se budoucí přemostění dálnice D0, popř. její podchod podél železniční tratě). Plocha PV2 je vymezena pro obnovu historické a katastrovane polní cesty na Mramorku. Také plocha PV3 je vymezena pro obnovu historické a katastrovane polní cesty vedoucí od obce na jih směrem k Chýnici. Plocha PV4 je vymezena pro realizaci chodníku směrem od nové zástavby v jižní části sídla.

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 případně 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.

Koncepce technické infrastruktury vychází z aktuálního stavu v území, kdy je vodovodní infrastruktura a infrastruktura pro likvidaci odpadních vod na hranici svých kapacit a pro další rozvoj obce je nutné kapacitu těchto systémů navýšit. Kapacita ostatních systémů technické infrastruktury je dostatečná.

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.

Jsou vymezeny dvě plochy pro umístění nových vodojemů zvyšujících kapacitu systému zásobování vodou (plochy TV2 a TV3). Dále se stanoví dva alternativní záměry na posílení kapacity systému likvidace odpadních vod. Je vymezena plocha TV1 pro umístění nové čistírny odpadních vod. Vedle toho se stabilizují trasy kanalizace napojující obec na ČOV Jinočany, přičemž kapacita systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany může být navýšena (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

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 věčná 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.

V rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F jsou stanovena obecná pravidla pro umísťování staveb a zařízení technické infrastruktury do jednotlivých ploch, bez ohledu na jejich vymezení ve výkrese technické infrastruktury.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

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.

Územní plán stanovuje záměr na zvýšení kapacity systému zásobování vodou. Pro tento účel vymezuje dvě plochy pro umístění nových vodojemů (TV2 a TV3). Ve významných zastavitelných plochách a plochách přestavby je realizace záměrů bydlení či občanského vybavení podmíněna etapizací – výstavba bude možná až poté, kdy bude navýšena kapacita systému zásobování vodou.

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. Územní plán stanovuje záměr na navýšení kapacity systému likvidace odpadních vod. Je vymezena plocha TV1 pro umístění nové čistírny odpadních vod. Vedle toho se stabilizují trasy kanalizace napojující obec na ČOV Jinočany, přičemž kapacita systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany může být navýšena (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství). Ve významných zastavitelných plochách a plochách přestavby je realizace záměrů bydlení či občanského vybavení podmíněna etapizací – výstavba bude možná až poté, kdy bude navýšena kapacita systému likvidace odpadních vod.

Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území 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. Pokud nebude prokázána možnost vsaku na vlastním pozemku, bude nutné likvidaci dešťových vod řešit retencí.
4. Rozvojové lokality mohou být napojeny na stávající kanalizaci až po realizaci příslušných opatření dle odst.1, 2 a 3 za předpokladu, že odtokové množství neznečištěných dešťových vod z jednotlivých parcel (zastavěných ploch) bude minimalizováno tak, aby nedocházelo ke zhoršení průtokových poměrů v toku.

Bude podporováno přiblížení k přirozeným odtokovým podmínkám v území. Na celém území obce Zbuzany bude důsledně dbáno na šetrné hospodaření se srážkovými vodami. Jednotlivé záměry vždy prokáží způsob nakládání se srážkovými vodami (bilance srážek, zadržení – akumulace a následné využití – přednostně v místě). Při úpravách ploch komunikací a veřejných prostranství bude vždy součástí řešení i nakládání s dešťovými vodami, přednostně zadržením na souvisejících pozemcích.

ENERGETIKA – ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územní plán zpřesňuje záměr nadmístního významu z PÚR ČR pro rozvoj energetické soustavy. Konkrétně jde o koridor TI.k2 z PÚR ČR pro zdvojení vedení vysokého napětí 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje, včetně všech souvisejících a vedlejších staveb.

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.

ZÁSBOBENÍ 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 návěsího 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

Je doplněn nově registrovaný významný krajinný prvek Lom Mramorka, a to vymezením nové plochy přírodní. Jedná se o fragment maloplošného přírodního celku, který navazuje na přírodně cenná území v chráněné krajinné oblasti Český kras. VKP má charakter solitérního přírodního prvku v silně pozměněné antropogenní krajině; v řešeném území sehraává velmi důležité společenské, biologické a ekologické funkce. Prostředí lomu a jeho primárně navazující okolí, vytváří typově několik různých biotopů, což je základem pro vyšší druhovou rozmanitost. Tento územní celek disponuje hodnotami, které by se mohly stát základem pro vyhlášení zvláště chráněného území v kategorii přírodní památky.

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 souladu s požadavky ZÚR Středočeského kraje. Regionální biocentrum je vymezeno na travinokřovinatých svazích údolí Radotínského potoka. Hranice biocentra je upřesněna prioritně v detailu hranice pozemků parcel a na základě existujících přirozených či antropogenních terénních hranic v krajině. Od regionálního biocentra je veden ve zcela nefunkční trase podél polní cesty lokální biokoridor LBK 3 (LBK52) k nově vymezenému nefunkčnímu biocentru LBC 2 u silnice III/00510 Ořech – Chýnice. Od biocentra LBC 2 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. Podél silnice je pak veden až k lokálnímu biocentru LBC 1 Oupor (LBC 63).

LBC 1 Oupor je vymezeno na bylinných ladech a v dřevinných porostech starého sadu a částečně i na orné půdě 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 zastavěným územím podél ulice U Kovárny (nově založeny výsadby, tzv. Zbuzanský

libosad) a v nefunkční trase podél staré polní cesty mezi Zbuzany a Dobříčím. 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 svojí 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 části 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 rour*) 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:	37 ha na řešeném území
Charakteristika ekotopu a bioty:	travinokřovinaté porosty, les, lesní typ 2D obohacená buková doubrava, 1A javorohabrová doubrava

Opatření: zachovat travinokřovinaté porosty a 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: VKP les část	Prvek ÚSES: lokální biocentrum vložené, částečně funkční
Geobiocenologická typizace:	2 BC 3, 2 C 3, 2 B 4
Katastrální území:	Zbuzany, Chýnice

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 590 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 umístování 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 umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán rozvíjí soustavu polních cest v krajině, a to vymezením ploch PV1 – PV4. Plocha PV1 je vymezena pro propojení obce Zbuzany s Řeporyjemi (předpokládá se budoucí přemostění dálnice D0, popř. její podchod podél železniční tratě). Plocha PV2 je vymezena pro obnovu historické a katastrované polní cesty na Mramorku. Také plocha PV3 je vymezena pro obnovu historické a katastrované polní cesty vedoucí od obce na jih směrem na Chýnici. Plocha PV4 je vymezena pro realizaci chodníku směrem od nové zástavby v jižní části sídla.

V rámci dalšího rozvoje území je nepřipustné 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.

Územní plán stanovuje obecnou možnost umístění nových cest v krajině v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to regulativem podmíněně přípustného využití ploch zemědělských, lesních a přírodních. Dle tohoto regulativu je do těchto ploch možné umísťovat veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

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

Pro omezení eroze krajiny je:

- přípustné:

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

- nepřípustné:

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

OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Na území obce Zbuzany se nenacházejí žádné vodní toky jež by ohrožovaly 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.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A KORIDORŮ

NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A KORIDORY, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

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.

V rámci plošné a prostorové regulace se uplatňují následující definice použitých pojmů:

- a) **Administrativa:** Souhrn různých druhů kancelářských činností v širším slova smyslu, tedy zaměřených jak na zajištění provozu podnikatelských subjektů firem, orgánů veřejné správy či jiných veřejných institucí, tak i kancelářských činností, jejichž výsledkem je samotný produkt určený pro zákazníky či klienty.
- b) **Drobná architektura:** Objekty zpravidla dotvářející veřejné prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch. Typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).
- c) **Drobná a řemeslná výroba:** Malosériová výroba s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a nároky na menší měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku, závodě či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost, často zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou. Její provoz nesmí generovat dopravu takového objemu, aby podstatně zatížil stávající dopravní infrastrukturu, na kterou je plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu, resp. s přípustnou drobnou a řemeslnou výrobou napojena.
- d) **Drobné doplňkové stavby:** Účelové stavby, které slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově podružné stavby. Typicky se jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, bazény, skleníky, domácí dílny apod.
- e) **Drobné objekty občanského vybavení:** Podružné stavby obsahující prostor pro obchod či služby dílčího sortimentu, navázaného přímo na kontext konkrétního místa. Typicky jde o trafiky, kiosky, trvalé stánky apod. (např. trafika u zastávky veřejné dopravy, stánek s občerstvením u cyklostezky apod.)
- f) **Dvojdům / řadové domy:** Konstruktivně a stavebně oddělené rodinné domy, které navzájem sdílí jednu či více obvodových stěn. Odlíšujícím znakem od rodinného domu obsahujícího více bytů je jejich architektonické uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých bytů.
- g) **Hlavní stavba:** Stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku; zároveň se zpravidla jedná o hmotově (prostorově) dominantní stavbu v rámci daného pozemku.
- h) **Krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion:** Ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, hotelu garni či motelu Standard ** (2 hvězdičky), popř. alespoň kategorii penzionu Komfort *** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky. Nižší standard je přípustný, pouze pokud jde o ubytovací jednotky přímo navázané na školské, zdravotnické či sportovní zařízení.

- i) **Nadzemní podlaží:** Podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.
- j) **Občanské vybavení veřejné:** Stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.
- k) **Občanské vybavení:** Občanské vybavení veřejné a dále pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství.
- l) **Objekty drobného obchodu, služeb a administrativy:** Stavby obsahující prostor pro všeobecnou podnikatelskou činnost, která může i nemusí předpokládat styk s koncovými zákazníky. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití. Provoz objektu nevyvolává řádově větší dopravní zátěž než jaká existuje na přilehlých veřejných komunikacích před realizací záměru.
- m) **Podíl nezpevněné části stavebního pozemku:** Podíl té části stavebního pozemku z celkové plochy pozemku, na které nejsou umístěny nadzemní ani podzemní stavby, a která není ani žádným způsobem zpevněna, a která tak umožňuje přirozené zasakování vod a růst vegetace, vč. keřů a stromů.
- n) **Podlažnost:** Počet nadzemních podlaží nad sebou bez započítání podkroví. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, a to z důvodu nerovnosti terénu, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený na straně budovy orientované směrem k nejbližšímu přilehlému veřejnému prostranství. V případě, že je spolu se stanovením maximální podlažnosti stanovena i přípustnost podkroví, je podlažnost značena např. jako 2+P (2 nadzemní podlaží + podkroví).
- o) **Podkroví:** Přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, umístěný nad posledním nadzemním podlažím budovy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví.
- p) **Přidružená nerušící výroba:** Výrobní činnost s malými nároky na zdroje a toky materiálu a s malými nároky na dopravní obslužnost. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
- q) **Přístřešek:** Stavba jednoduché konstrukce, která není ze všech svých stran uzavřená a poskytuje tak pouze krátkodobé útočiště před nepříznivými povětrnostními vlivy.
- r) **Původní terén:** Tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, novou výstavbou nebo úpravou stávající zástavby.
- s) **Související dopravní infrastruktura:** Dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je primárně dopravní obsluha těchto ploch odpovídající vymezenému hlavnímu a přípustnému (popř. podmíněně přípustnému) využití ploch. Neslouží tak k zajištění nadmístních či tranzitních dopravních potřeb.
- t) **Související technická infrastruktura:** Technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je napojení těchto ploch na jednotlivé systémy technické infrastruktury potřebné pro vymezené hlavní a přípustné (popř. podmíněně přípustné) využití ploch. Neslouží tak k obsluze území v nadmístním měřítku.
- u) **Stavební čára:** Pomyslná linie vytvořená průčelími hlavních staveb umístěných podél veřejného prostranství. Dle typu struktury zástavby může být závazná, nezávazná či nedefinovaná, k veřejnému prostranství může přiléhat těsně či s odstupem.

- Závazná stavební čára: Průčelí hlavních staveb k veřejnému prostranství musí být s touto linií souběžné;
 - Nezávazná stavební čára: Průčelí hlavních staveb nesmí tuto linii směrem k veřejnému prostranství překročit, nicméně nemusí být souběžné (může mít od linie odstup).
- v) **Ustupující podlaží:** Poslední podlaží stavby ustoupené od líce obvodových stěn podlaží pod ním o min. 1,5 m, a to alespoň podél 60 % délky obvodu tohoto podlaží.
- w) **Uživatelé plochy:** Dle stanoveného využití plochy jde o její obyvatele, případně návštěvníky či rekreanty, dále o pracovníky, zákazníky, klienty či dodavatele provozů nacházejících se v ploše.
- x) **Veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů:** Veřejná dopravní a technická infrastruktura určená k obsluze území v měřítku celého obce. Je hierarchicky nadřazená související dopravní a technické infrastruktuře.
- y) **Víceúčelová stavba:** Stavba, která je využívána pro alespoň dva způsoby využití z množiny bydlení / občanské vybavení / administrativa.

Při aplikaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se uplatní kolizní pravidlo přednosti speciálních ustanovení před obecnými:

- a) Je-li stanoven režim pro širší množinu činností a zároveň stanoven specifický režim pro konkrétně vymezenou činnost spadající do širše vymezené množiny, uplatní se režim vztažený na konkrétně vymezenou činnost.
- b) Je-li stanoven režim pro širše vymezené území a zároveň je pro konkrétní území stanoven režim specifický, uplatní se pravidlo vztažené na konkrétní území.

Stanovují se následující podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ objekty drobného obchodu, služeb a administrativy ▪ krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 25 lůžek ▪ veřejná prostranství a veřejná zeleň ▪ dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy ▪ parkoviště na terénu, samostatné či podzemní garáže sloužící zejména uživatelům dané plochy ▪ související dopravní a technická infrastruktura ▪ soukromá a vyhrazená zeleň a zahrady včetně staveb a zařízení pro jejich rekreační využití ▪ ochranná, izolační a okrasná zeleň ▪ vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ostatní občanské vybavení, které je slučitelné s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ stravovací a pohostinská zařízení s provozem omezeným pouze na denní dobu, kapacitou max. 25 zákazníků, s charakterem provozu, který je slučitelný s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše

- přidružená nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobitelství, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení
- veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady
- využití ploch pro jakoukoliv výstavbu je podmíněno splněním požadavku, dle kterého bude likvidace dešťových vod ze zastavěných ploch povinně řešena retencí; od podmínky lze upustit pouze ve výjimečných případech, kdy bude prokázána možnost vsaku na stavebním pozemku

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:

- extenzivní využití stavebního pozemku, podíl nezpevněné části stavebního pozemku min. 70 %
- na pozemcích, u kterých je v době vydání Změny č. 2 ÚP Zbuzany podíl nezpevněné části stavebního pozemku menší než 70 %, je možné dostavět jen drobné doplňkové stavby, je však vyloučeno půdorysně zvětšovat stavbu hlavní
- umístění dvojdomů či řadových domů je nepřípustné
- hlavní stavby dodržují závaznou stavební čáru
- závazná stavební čára nemusí být dodržena, pokud je to dáno nutností vyplývající z tvaru či terénní konfigurace pozemku a zároveň tato nutnost nevyplývá ze snahy maximalizovat objem stavby na nejvyšší přípustnou míru

Výšková regulace zástavby:

- stavby s maximálně 2 nadzemními podlažími + podkrovím, max. výška zástavby 10 m od úrovně původního terénu
- v případě ploché střechy maximálně 2 nadzemní podlaží + ustupující podlaží, max. výška zástavby 10 m od úrovně původního terénu

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ

Hlavní využití

- bydlení v rodinných a bytových domech a víceúčelových stavbách
- občanské vybavení a administrativa, jejichž kapacita odpovídá danému typu struktury zástavby

Přípustné využití

- krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- dětská hřiště a sportoviště sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí
- parkoviště na terénu, samostatné, skupinové či podzemní garáže sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí
- související dopravní a technická infrastruktura

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady ▪ ochranná, izolační a okrasná zeleň ▪ vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ přidružená nerušící výroba, pokud negeneruje zátěž hlukem, vibracemi či emisemi podstatně přesahující již existující zatížení plochy (především z pozemních komunikací či existujících výrobních provozů) ▪ chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobitelství, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady ▪ u ploch SC2, SC3 a SC4 se stanoví podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb z provozu v sousedních plochách výroby a skladování ▪ využití ploch pro jakoukoliv výstavbu je podmíněno splněním požadavku, dle kterého bude likvidace dešťových vod ze zastavěných ploch povinně řešena retencí; od podmínky lze upustit pouze ve výjimečných případech, kdy bude prokázána možnost vsaku na stavebním pozemku
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ struktura zástavby vychází z obdélníkových půdorysů historických selských usedlostí, které mohou vytvářet účelově provázané soubory staveb ▪ rostlá struktura zástavby, stavby netvoří soubory staveb s pravidelnými rozestupy a jednotnou orientací ▪ zástavba svým objemem a ztvárněním navazuje na strukturu zástavby historických selských usedlostí a parafrázuje její charakter v současném architektonickém kontextu ▪ jsou respektovány základní znaky charakteru zástavby historických selských usedlostí: <ul style="list-style-type: none"> - obdobná hmota a výška sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb - šikmé sedlové eventuálně valbové či polovalbové střechy s využitelným podkrovím - výška zastřešení staveb přesahující výšku jednoho nadzemního podlaží, zástavba vytváří střešní krajinu vizuálně se uplatňující z veřejných prostranství ▪ přípustné je přímé navazování sousedních staveb a umístění staveb na hranici pozemku <p>Výšková regulace zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby s maximálně 2 nadzemními podlažími + podkrovím, max. výška staveb 13 m od úrovně původního terénu

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – KONCENTROVANÉ

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bydlení v rodinných a bytových domech a víceúčelových stavbách
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ objekty drobného obchodu, služeb a administrativy ▪ krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 25 lůžek ▪ veřejná prostranství a veřejná zeleň ▪ dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy ▪ parkoviště na terénu, samostatné či podzemní garáže sloužící zejména uživatelům dané plochy ▪ související dopravní a technická infrastruktura ▪ soukromá a vyhrazená zeleň a zahrady včetně staveb a zařízení pro jejich rekreační využití ▪ ochranná, izolační a okrasná zeleň ▪ vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ostatní občanské vybavení, které je slučitelné s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ stravovací a pohostinská zařízení s provozem omezeným pouze na denní dobu, kapacitou max. 25 zákazníků, s charakterem provozu, který je slučitelný s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ přidružená nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobitelství, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení ▪ veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady ▪ využití ploch pro jakoukoliv výstavbu je podmíněno splněním požadavku, dle kterého bude likvidace dešťových vod ze zastavěných ploch povinně řešena retencí; od podmínky lze upustit pouze ve výjimečných případech, kdy bude prokázána možnost vsaku na stavebním pozemku
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ přípustné je přímé navazování sousedních staveb, umístění dvojdomů či řadových domů ▪ hlavní stavby dodržují závaznou stavební čáru ▪ závazná stavební čára nemusí být dodržena, pokud je to dáno nutností vyplývající z tvaru či terénní konfigurace pozemku a zároveň tato nutnost nevyplývá ze snahy maximalizovat objem stavby na nejvyšší přípustnou míru

- množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení
- pro plochu SK1 je stanovena specifická prostorová regulace omezující zastavěnou plochu pozemku na max. 35 % z celkové plochy stavebního pozemku

Výšková regulace zástavby:

- stavby s maximálně 3 nadzemními podlažními, max. výška staveb 13 m od úrovně původního terénu
- stavby nesmí přesáhnout výšku přímo sousedících staveb v ploše smíšené obytné – koncentrované o více než 3 m

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ občanské vybavení veřejné
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ služební byty správců objektů a nezbytného personálu pro provoz a údržbu ▪ veřejná prostranství a veřejná zeleň ▪ parkoviště na terénu, samostatné, skupinové, hromadné či podzemní garáže sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí ▪ související dopravní a technická infrastruktura ▪ ochranná, izolační a okrasná zeleň ▪ vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ostatní občanské vybavení podružného rozsahu, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy ▪ přidružená nerušící výroba podružného rozsahu, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy ▪ chovatelská a pěstitelská činnost podružného rozsahu doplňková k hlavnímu využití, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy ▪ krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion podružného rozsahu, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy ▪ veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady ▪ využití ploch pro jakoukoliv výstavbu je podmíněno splněním požadavku, dle kterého bude likvidace dešťových vod ze zastavěných ploch povinně řešena retencí; od podmínky lze upustit pouze ve výjimečných případech, kdy bude prokázána možnost vsaku na stavebním pozemku
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení

- pro plochy VV2 a VV3 je stanovena specifická prostorová regulace omezující zastavěnou plochu pozemku na max. 40 % z celkové plochy stavebního pozemku

Výšková regulace zástavby:

- max. výška zástavby 13 m od úrovně původního terénu
- v ploše VV3 je stanovena maximální výška zástavby 12 m a zároveň 2 nadzemní podlaží + podkroví, v případě ploché střechy maximálně 2 nadzemní podlaží + ustupující podlaží

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sport a tělovýchova rekreační i výkonnostní
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veřejná prostranství a veřejná zeleň ▪ parkoviště na terénu sloužící uživatelům dané plochy ▪ související dopravní a technická infrastruktura ▪ ochranná, izolační a okrasná zeleň ▪ vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady ▪ využití ploch pro jakoukoliv výstavbu je podmíněno splněním požadavku, dle kterého bude likvidace dešťových vod ze zastavěných ploch povinně řešena retencí; od podmínky lze upustit pouze ve výjimečných případech, kdy bude prokázána možnost vsaku na stavebním pozemku
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Výšková regulace zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ max. výška zástavby 10 m od úrovně původního terénu ▪ při severní hranici plochy bez možnosti nadzemních staveb

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drobná a řemeslná výroba, skladování
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ občanské vybavení jako doplňkové k hlavnímu využití, sloužící primárně zaměstnancům v ploše ▪ velkoobchodní prodej a prodej nepotravinářského zboží občasné (nedenní) potřeby, typicky prodej stavebních materiálů, automobilů, strojů a zařízení, nábytku, zahradní centrum apod. ▪ administrativa ▪ věda a výzkum, vývoj a inovace ▪ služební byty správců objektů a nezbytného personálu pro provoz a údržbu ▪ parkoviště na terénu, samostatné, skupinové, hromadné či podzemní garáže sloužící uživatelům dané plochy ▪ čerpací stanice pohonných hmot

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veřejná prostranství a veřejná zeleň ▪ související dopravní a technická infrastruktura ▪ ochranná, izolační a okrasná zeleň ▪ vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zemědělská výroba rostlinná a zemědělská výroba živočišná jen v omezeném rozsahu, který nemůže představovat zátěž pro okolí plochy ▪ veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady ▪ pro plochu VN3 se stanoví podmínka dodržení hygienických limitů hluku z provozu v těchto plochách vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě ▪ využití ploch pro jakoukoliv výstavbu je podmíněno splněním požadavku, dle kterého bude likvidace dešťových vod ze zastavěných ploch povinně řešena retencí; od podmínky lze upustit pouze ve výjimečných případech, kdy bude prokázána možnost vsaku na stavebním pozemku
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ubytování ▪ průmyslové velkochovy zemědělských zvířat ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ maximální velikost jedné provozní jednotky: 2.000 m² hrubé podlažní plochy ▪ množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení ▪ pro plochu VN1a je stanovena specifická prostorová regulace omezující zastavěnou plochu pozemku na max. 40 % z celkové plochy stavebního pozemku <p>Výšková regulace zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ max. výška zástavby 9 m od úrovně původního terénu

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ silnice a sběrné místní komunikace včetně souvisejících staveb a součástí komunikací jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod. ▪ parkoviště na terénu, samostatné, hromadné, skupinové či podzemní garáže sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí ▪ stavby a zařízení dopravní vybavenosti (autobusové zastávky, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot apod.) ▪ obvod dráhy vč. veškerých nezbytných součástí (násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště) ▪ stavby a zařízení vybavenosti pro drážní dopravu (železniční stanice a zastávky, nástupiště, provozní a správní budovy dráhy)
-----------------------	---

Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ místní komunikace obslužné a se smíšeným provozem, veřejně přístupné účelové komunikace včetně ploch pro součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod. ▪ protihluková opatření (protihlukové stěny, protihlukové ochranné valy) ▪ informační a reklamní zařízení s plochou max. 4 m² ▪ související technická infrastruktura i veřejná technická infrastruktura nadřazených systémů ▪ veřejná prostranství a veřejná zeleň ▪ ochranná, izolační a okrasná zeleň ▪ vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	<i>není stanoveno</i>
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<i>nejsou stanoveny</i>
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a zařízení pro zabezpečování zásobování vodou ▪ stavby a zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod ▪ stavby a zařízení pro hospodaření se srážkovými vodami ▪ stavby a zařízení pro výrobu a rozvod elektrické energie ▪ stavby a zařízení pro zásobování plynem ▪ stavby a zařízení pro zásobování teplem ▪ stavby a zařízení elektronických komunikací ▪ stavby a zařízení pro odpadové hospodářství ▪ stavby a opatření určené ke snížení ohrožení živelními a jinými pohromami
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ objekty pro správu a údržbu zařízení technické infrastruktury ▪ zařízení požární ochrany, požární nádrže ▪ služební byty správců objektů a nezbytného personálu pro provoz a údržbu ▪ veřejná prostranství a veřejná zeleň ▪ ochranná, izolační a okrasná zeleň ▪ související dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	<i>není stanoveno</i>
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání *nejsou stanoveny*

PLOCHY PARKŮ, VEŘEJNÉ ZELENĚ

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veřejná prostranství převážně nezpevněná, zejména parky, pobytové louky, lesoparky a jiné veřejně přístupné plochy zeleně
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu ▪ související dopravní a technická infrastruktura i veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů ▪ informační a reklamní zařízení s plochou max. 2 m² ▪ dětská hřiště ▪ ochranná, izolační a okrasná zeleň ▪ vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ činnosti, zařízení a stavby urbanisticky dotvářející veřejnou zeleň a zvyšující její uživatelskou či estetickou hodnotu (drobné objekty občanského vybavení, drobná architektura, vodní prvky, venkovní kulturní zařízení, umělecké instalace apod.), za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy ▪ plošně nenáročná sportoviště za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy ▪ parkoviště na terénu za podmínky umístění pouze na okraji plochy tak, aby nenarušilo zásadně celistvost plochy ▪ podzemní garáže za podmínky, že nenaruší celistvost plochy
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání veřejného prostranství veřejností ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<p>Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení

PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rozptýlená zeleň v sídle i krajině ▪ doprovodná zeleň podél vodotečí ▪ vysoká nelesní zeleň, křoviny ▪ sady, parky a lesoparky ▪ extenzivní trvalé travní porosty, stepní lada ▪ pozemky určené k plnění funkcí lesa

- cesty a stezky pro pěší
- stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi
- stavby a zařízení pro myslivost
- drobná architektura omezená pouze na drobné stavby pro turistickou infrastrukturu typu rozcestníky, informační tabule, drobná posezení odpovídající přírodnímu charakteru území
- vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné stavby a zařízení pro lesní hospodářství, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže
- stavby a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky apod. – to vše za podmínky, že budou citlivě respektovat krajinný ráz a nenarušovat hlavní využití plochy
- dočasné stavby ohrad s nezpevněnými základy a obory a oplocenky
- veřejně prospěšná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru a není-li možné jí umístit mimo lesní pozemky

Nepřípustné využití

- oplocení
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití

- veřejná prostranství převážně zpevněná, zejména náměstí, ulice, tržiště, nábřeží, chodníky, cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu

Přípustné využití

- místní komunikace III. a IV. třídy a veřejně přístupné účelové komunikace včetně ploch pro součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.
- parkoviště na terénu a podzemní garáže
- související dopravní a technická infrastruktura i veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů
- informační a reklamní zařízení
- dětská hřiště
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ činnosti, zařízení a stavby urbanisticky dotvářející veřejné prostranství a zvyšující jeho uživatelskou či estetickou hodnotu (drobné objekty občanského vybavení, drobná architektura, vodní prvky, venkovní kulturní zařízení, umělecké instalace apod.), za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy ▪ plošně nenáročná sportoviště za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy ▪ silnice II. a III. třídy a místní komunikace II. třídy včetně součástí komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod. za podmínky, že provoz na těchto komunikacích je slučitelný s účelem veřejného prostranství
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání veřejného prostranství veřejnosti ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<i>nejsou stanoveny</i>
PLOCHY LESNÍ	
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pozemky určené k plnění funkcí lesa
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ lesní cesty ▪ stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků ▪ stavby a zařízení pro myslivost ▪ protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi ▪ drobné stavby pro turistickou infrastrukturu typu rozcestníky, informační tabule, posezení odpovídající přírodnímu charakteru území ▪ vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně ▪ související dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nezbytné stavby a zařízení lesního hospodářství, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže ▪ stavby a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky apod. – to vše za podmínky, že budou citlivě respektovat krajinný ráz a nenarušovat hlavní využití plochy ▪ obory a oplocenky ▪ veřejně prospěšná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru

Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<i>nejsou stanoveny</i>
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pozemky zemědělského půdního fondu využívané pro zemědělskou produkci
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ louky a pastviny, trvalé travní porosty ▪ v souladu se stanovenou základní koncepcí krajiny: pozemky určené k plnění funkcí lesa, sady, parky a lesoparky, ochranná, izolační a okrasná zeleň ▪ plantáže rychle rostoucích dřevin ▪ cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu ▪ stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků ▪ protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi ▪ stavby a zařízení pro myslivost ▪ drobná architektura ▪ vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně, mokřady ▪ související dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže ▪ stavby a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky apod. – to vše za podmínky, že budou citlivě respektovat krajinný ráz a nenarušovat hlavní využití plochy ▪ dočasné stavby ohrad s nezpevněnými základy ▪ veřejná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<i>nejsou stanoveny</i>

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vodní plochy a toky
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vodohospodářské stavby a zařízení přímo související s vodními toky nebo vodními plochami (jezy, stavidla, hráze, mola přemostění, lávky apod.) ▪ stavby a zařízení pro chov ryb a vodních ptáků ▪ provozní pásma pro údržbu vodních ploch a toků ▪ břehové a doprovodné porosty, doprovodná zeleň podél vodotečí a vodních ploch ▪ mokřady ▪ komunikace pro chodce a cyklisty včetně pěších a cyklistických lávek ▪ stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků ▪ drobná architektura ▪ související dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a zařízení pro rekreační využívání vodních ploch a toků za podmínky respektování zájmů ochrany přírody a krajiny ▪ veřejná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<i>nejsou stanoveny</i>

Územní plán vymezuje koridory pro umístění dopravní a technické infrastruktury. Koridory jsou vymezeny jako překryvné plochy:

- Území v koridorech lze využívat v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezené pod koridorem.
- Podmínkou je, že takové využití neznemožní či neztíží budoucí realizaci záměru, pro který je koridor vymezen.
- Po realizaci záměru, pro který je koridor vymezen, se v nevyužité části plochy koridoru uplatňují podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch příslušející jednotlivým plochám vymezených pod koridorem.

KORIDOR PRO VYSOKORYCHLOSTNÍ TRATĚ, ÚSEK PRAHA – BEROUN (TUNEL)

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vysokorychlostní železniční trať vedená v tunelu
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ související stavby a zařízení určené pro provoz tunelu (vzduchotechnika, bezpečnostní prostory a zařízení apod.) ▪ související technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	<i>není stanoveno</i>

Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veškeré stavby a zařízení znemožňující či ztěžující realizaci záměru, pro který je koridor vymezen ▪ hloubkové vrty (pro tepelná čerpadla, případně pro jiné účely), nesouvisející se stavbou tunelu
Podmínky prostorového uspořádání	<i>nejsou stanoveny</i>
KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stavby a zařízení pro přenos a rozvod elektrické energie
Přípustné využití	<i>není stanoveno</i>
Podmíněně přípustné využití	<i>není stanoveno</i>
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ veškeré stavby a zařízení znemožňující či ztěžující realizaci záměru, pro který je koridor vymezen
Podmínky prostorového uspořádání	<i>nejsou stanoveny</i>

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** Koridor pro vysokorychlostní trať, úsek Praha – Beroun (tunel)
- DI3** Místní komunikace

- TV1** čistírna odpadních vod
- TV2** vodojem
- TV3** vodojem
- 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
- TI.k2** zdvojení vedení vysokého napětí 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje, včetně všech souvisejících a vedlejších staveb

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření (VPO):

- veškeré navrhované nefunkční prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) k založení

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

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 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Vymezuje se následující koridor územní rezervy a stanovuje se jeho využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit:

Koridor RDI.k1

Budoucí využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit: přeložka silnice II. třídy a související stavby a zařízení

Podmínky pro prověření koridoru:

1. aktualizace trasy nebo úplné vpuštění trasy přeložky silnice II. třídy přes správní území obce Zbuzany v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje
2. pořízení územní studie koordinující vedení trasy přeložky silnice II. třídy mezi obcemi Chýnice, Tachlovice, Dobříč a Zbuzany.

J STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Stanovuje se následující pořadí změn v území:

Podmíněná etapa: Výstavba staveb pro bydlení v plochách OV10 a SK1.

Podmiňující etapa: Navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod (realizace nového vodojemu v ploše TV2, či TV3 + výstavba nové čistírny odpadních vod v ploše TV1, či navýšení kapacity systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

Podmíněná etapa: Stavební záměry navyšující kapacitu ploch SC1, SC2, SC3 a SC4 pro bydlení.

Podmiňující etapa: Navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod (realizace nového vodojemu v ploše TV2, či TV3 + výstavba nové čistírny odpadních vod v ploše TV1, či navýšení kapacity systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

Podmíněná etapa: Výstavba objektů občanského vybavení v ploše VV3.

Podmiňující etapa: Navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod (realizace nového vodojemu v ploše TV2, či TV3 + výstavba nové čistírny odpadních vod v ploše TV1, či navýšení kapacity systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Úplné znění Územního plánu Zbuzany sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 47 stran a sestává z následujících kapitol:

- A Vymezení zastavěného území
- B Základní koncepce rozvoje území
- 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 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- J Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 5 výkresů:

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