

# BUŠ

k.ú. Buš



## ÚZEMNÍ PLÁN

Změna č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

**návrh k veřejnému projednání**

Zpracovatel:

Ing. arch. Milič Maryška

Letohradská 3 / 369

170 00 Praha 7

Pořizovatel:

Městský úřad Černošice

Odbor územního plánování

Karlštejnská 259

252 28 Černošice

# SEZNAM DOKUMENTACE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE strana  
3

## ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Textová část

- |  |   |
|--|---|
| a) Vymezení zastavěného území  | 4 |
| b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot  | 4 |
| c) Urbanistická koncepce<br>včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby systému sídelní zeleně   | 4 |
| d) Koncepce veřejné infrastruktury<br>včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití   | 6 |
| e) Koncepce uspořádání krajiny<br>včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.   | 6 |
| f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití<br>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu | 7 |
| g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření<br>vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit  | 9 |
| h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství<br>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona  | 9 |
| i) Stanovení kompenzačních opatření<br>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona   | 9 |
| j) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách<br>v území podmíněno zpracováním územní studie,<br>stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti   | 9 |
| k) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů<br>Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části   | 9 |

### Grafická část

Výkresy Změny č. 1 Územního plánu Buš:

- |          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>A</b> | <b>VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ</b>  | 1 : 5 000 |
| <b>B</b> | <b>HLAVNÍ VÝKRES</b>  | 1 : 5 000 |
| <b>C</b> | <b>VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ</b><br>(není obsažen ve Změně č. 1 ÚP - beze změn) |           |

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD: (ÚPD - územně plánovací dokumentace)	<b>BUŠ - ÚZEMNÍ PLÁN ZMĚNA č. 1</b>
Druh ÚPD:	Změna územního plánu
Stupeň ÚPD:	Návrh k veřejnému projednání
Řešené správní území:	k.ú. Buš
Pořizovatel: (úřad územního plánování)	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Karlštejská 259 252 28 Černošice
Objednavatel: (obec, která ÚP vydává)	Obec Buš IČ: 00242021 Buš č.p.8 252 08 p. Slapy nad Vltavou
Zpracovatel změny ÚP:	Ing. arch. Milič Maryška IČ: 16125703 Číslo autorizace: 00401 Letohradská 3/369 170 00 Praha 7
Datum:	2021

### Označení lokalit:

Ve Změně č. 1 ÚP Buš je označení lokalit Z1-A až Z1-D použito pro identifikaci lokalit, kde se jsou situovány navržené změny v ÚP. Jedná se o vymezení a číslování tzv. „detailních výřezů“ z ÚP, které není předmětem řešení změn v ÚP. V úplném znění ÚP Buš po vydání změny č. 1 ÚP toto „označení lokalit“ Z1-A až Z1-D již nebude.

# ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

S ohledem na současné znění právních předpisů se mění a doplňuje:

Názvy jednotlivých kapitol uvedených v textové části Změny č. 1 ÚP Buš (podle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění) se upravují v celé textové části ÚP.

## TEXTOVÁ ČÁST

### a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ve Změně č. 1 Územního plánu Buš se aktualizuje a upravuje hranice zastavěného území vymezená v ÚP Buš:

- v první větě na konci se mění datum vymezení zastavěného území: „15. 3. 2016“ se nahrazuje „31. 8. 2021“

### b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

- beze změn.

### c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

S ohledem na současné znění právních předpisů se v této kapitole mění a doplňuje:

- název první subkapitoly: „1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY“ se ruší a nahrazuje se:  
1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE
- v prvním odstavci se ruší text: „... koncepce sídla ...“ a nahrazuje se textem: „... kompozice ...“
- název druhé subkapitoly: „2. KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ“ se ruší a nahrazuje se:  
2. KONCEPCE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- ve třetím odstavci pod názvem: „Celkový podíl rozvoje urbanizovaných ploch“ se mění celkové výměry ploch:
    - u ploch BI Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech  
se ruší výměra „13, 0700 ha“ a nahrazuje se výměrou „11, 7800 ha“
    - u ploch OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, sportovní zařízení  
se ruší výměra „0, 9000 ha“ a nahrazuje se výměrou „0, 7300 ha“
    - u ploch OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení  
se ruší výměra „2, 6600 ha“ a nahrazuje se výměrou „2, 3000 ha“
    - u ploch RI Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci  
se ruší výměra „0, 9100 ha“ a nahrazuje se výměrou „0, 3800 ha“
    - u ploch ZS Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady  
se ruší výměra „2, 2500 ha“ a nahrazuje se výměrou „2, 2200 ha“
    - ruší se plochy, kde jsou plochy zastavěny, nebo kde rozvoj není vymezen:  
RH Plochy rekreace - rekreace hromadná  
DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční
    - u ploch CELKEM  
se ruší výměra „26, 6200 ha“ a nahrazuje se výměrou „23, 3400 ha“
  - v předposledním odstavci se ruší text:  
„... a hromadnou rekreaci (plocha Z28) rozestavěny.“
  - v subkapitole 3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se na počátku vkládá text:  
„V Územním plánu Buš se vymezují plochy změn využití:
    - ZASTAVITELNÉ PLOCHY s označením Z01 až Z52  
(řada nemusí být obsazena úplně)“
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- v prvním odstavci se ruší text: „...(Z01 až Z51)...“
  - v tabulce: „SOUPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH“ se mění výměry ploch:
    - u plochy Z02  
se ruší výměra „0, 60“ a nahrazuje se výměrou „0, 50“
    - u plochy Z05  
se ruší veškeré údaje - plocha je zastavěna (vyčerpána)
    - u plochy Z06  
se ruší výměra „1, 21“ a nahrazuje se výměrou „0, 65“
    - u plochy Z07  
se ruší veškeré údaje - plocha je zastavěna (vyčerpána)
    - u plochy Z11  
se ruší výměra „2, 04“ a nahrazuje se výměrou „2, 40“
    - u plochy Z14  
se ruší výměra „1, 59“ a nahrazuje se výměrou „1, 36“

u plochy Z22  
se ruší výměra „0, 32“ a nahrazuje se výměrou „0, 15“

u plochy Z24  
se ruší výměra „1, 90“ a nahrazuje se výměrou „1, 88“

u plochy Z25  
se ruší výměra „0, 76“ a nahrazuje se výměrou „0, 42“

u plochy Z27  
se ruší výměra „0, 61“ a nahrazuje se výměrou „0, 37“

u plochy Z28  
se ruší veškeré údaje - plocha je zastavěna (vyčerpána)

u plochy Z44  
se ruší výměra „0, 50“ a nahrazuje se výměrou „0, 47“

vkládají se údaje nově oddělené plochy:

„Z52	PLOCHY BYDLENÍ	0, 17
	BI bydlení v rodinných domech“	

u ploch VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM  
se ruší výměra „26, 6200 ha“ a nahrazuje se výměrou „23, 3400 ha“

#### **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

**včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

- v subkapitole 1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, v odstavci „Komunikace“ se ruší šířky jízdních pruhů, které jsou dány jinými předpisy:  
*„Minimální šířka jízdního pruhu na nově budovaných komunikacích bude 3 m (výjimečně 2, 75 m).“*

#### **e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

**včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.**

- v subkapitole 4. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ  
se v tabulce: „SOUPIS PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ“  
doplňují výměry ploch:
- |      |  |       |
|------|--|-------|
| „K18 | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ     | 0, 54 |
|      | NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní“ |       |
| „K19 | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ     | 0, 12 |
|      | NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní“ |       |
- u ploch VÝMĚRA ZMĚN V KRAJINĚ CELKEM  
se ruší výměra „7, 6300 ha“ a nahrazuje se výměrou „8, 2900 ha“

- v odstavci pod názvem: „Celkový podíl rozvoje neurbanizovaných ploch“ se mění celkové výměry ploch:

u ploch NS Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, vodní, zemědělské, lesní se ruší výměra „6, 6600 ha“ a nahrazuje se výměrou „7, 3200 ha“

u ploch CELKEM

se ruší výměra „7, 6300 ha“ a nahrazuje se výměrou „8, 2900 ha“

## **f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

**Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- v subkapitole 3. PODMÍNKY VYUŽITÍ URBANIZOVANÝCH PLOCH se upravují se podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití:

### **PLOCHY BYDLENÍ**

**BI** bydlení v rodinných domech

#### **(1) Využití ploch**

- beze změny

#### **(2) Prostorové uspořádání**

u písmene b)

se ruší „20 %“ a nahrazuje se „30 %“

a doplňuje se:

„Do plochy stavebního pozemku lze započít i přilehlé související plochy zeleně ZS - zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady.“

### **PLOCHY REKREACE**

**RI** plochy staveb pro rodinnou rekreaci

#### **(1) Využití ploch**

- beze změny

#### **(2) Prostorové uspořádání**

- u písmene b) se doplňuje:

„Na jednom stavebním pozemku určeném pro rodinnou rekreaci se stanovuje maximální výměra zastavěné plochy na 80 m<sup>2</sup>.“

- u písmene c) se ruší text:

*„Při změnách staveb nesmí být podstatně zvyšována výška a hmota staveb (např. nástavby pater, nové obytné místnosti, apod.), přípustné jsou menší stavební úpravy (např. přístavba sociálních zařízení).“*

a nahrazuje se textem:

*„Přípustné jsou stavby o maximálně o jednom nadzemním podlaží s přípustným využitelným podkrovím. Maximální výška staveb se stanovuje na 8 m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 4 m.*

*(výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)“*

## **PLOCHY REKREACE**

**RH** rekreace hromadná

### **(1) Využití ploch**

- beze změny

### **(2) Prostorové uspořádání**

- ruší se text pod písmenem a):

*„Plocha zahrnuje stávající rozestavěný sportovně rekreační areál Hrdlička u vodní nádrže Slapy.“*

- písmeno b) se nahrazuje a)

- u písmene a) se ruší text:

*„V případě oddělení pozemku se stavbou společného zázemí sportovně rekreačního areálu se maximální zastavěná plocha pozemku a minimální část plochy pozemku určená pro ozelenění na tento oddělený pozemek se stavbou zázemí nevztahuje. Stanovená zastavěná plocha a ozelenění se vztahuje součtem pro celou plochu Z28.“*

a nahrazuje se textem:

*„Stanovená zastavěná plocha a ozelenění se nevztahuje na stavbu společného zázemí sportovně rekreačního areálu.“*

- písmeno c) se nahrazuje b)

- písmeno d) se nahrazuje c)

## **PLOCHY ZELENĚ**

**ZS** zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady

### **(1) Využití ploch**

- beze změny

### **(2) Prostorové uspořádání**

- u písmene a) se doplňuje:

*„... stavebních ...“ „... a do maximální zastavěné plochy pozemku rodinného domu ...“*

a ruší se text:

*„Do stanovené maximální zastavěné plochy pozemku rodinného domu (plochy BI) se část pozemku vymezená jako plochy zeleně - sady a zahrady (ZS) nezapočítává.“*



**g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

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

- beze změn.

**h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

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

- beze změn.

**i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

- beze změn.

**j) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE,**

stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

- ve „Stanovení lhůty pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“ se vkládá:  
„... Změny č. 1 ...“

**k) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ**  
údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

**Textová část**

změny územního plánu obsahuje ..... **9 listů**  
(včetně titulní strany a obsahu)

**Grafická část**

změny územního plánu obsahuje ..... **2 výkresy (A , B)**  
**A** Výkres základního členění území 1 : 5 000  
**B** Hlavní výkres 1 : 5 000