

BUŠ

k.ú. Buš



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

ZPRACOVANÁ ZPRACOVATELEM

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

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN	5
GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	19
Aktualizace mapového podkladu	

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

zpracovaná zpracovatelem změny ÚP

1. Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	21
1.1 Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje	
1.2 Soulad změny územního plánu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	25
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	26
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	26
5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	27
6. Stanovisko krajského úřadu (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)	27
7. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.	27
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	28
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	30
10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	30
11. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	30

12. Výčet záležitostí nadmístního významu	31
13. Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní fond	31
13.1 Pozemky určené k plnění funkce lesa	
13.2 Zemědělský půdní fond	
14. Úpravy změny územního plánu po veřejném projednání	33

Grafická část

Výkresy odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Buš:

D	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
E	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ <i>(není obsažen ve Změně č. 1 ÚP - beze změn)</i>	
F	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU <i>(není obsažen ve Změně č. 1 ÚP)</i>	1 : 5 000

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.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD: (ÚPD - územně plánovací dokumentace)	BUŠ - ÚZEMNÍ PLÁN ZMĚNA č. 1
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

POUŽITÉ ZKRATKY:

ÚP - Územní plán	ÚSES - Územní systém ekologické stability
ÚPD - Územně plánovací dokumentace	NK - Nadregionální biokoridor
SZ - Stavební zákon	LC - Lokální biocentrum
ZÚR - Zásady územního rozvoje	LK - lokální biokoridor
VPS - Veřejně prospěšné stavby	EVL - Evropsky významná lokalita
VPO - Veřejně prospěšná opatření	VKP - Významný krajinný prvek
ZPF - Zemědělský půdní fond	PS - Památné stromy
PUPFL - Poz. určené k plnění funkce lesa	STG - Skupina typů geobiocénů
ČOV - Čistírna odpadních vod	TKO - Tuhý komunální odpad
TS - Trafostanice	NP - Nadzemní podlaží
OP - Ochranné pásmo	KN - Katastr nemovitostí

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

- **modře** - stav (beze změny)
- **přeškrtnuté** - ruší se v rámci Změny č. 1 ÚP Buš
- **červeně** - mění a doplňuje se v rámci Změny č. 1 ÚP Buš

BUŠ

k. ú. Buš



ÚZEMNÍ PLÁN

Úplné znění po vydání změny č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

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.

Obsah srovnávacího znění

Jelikož nejsou v rámci Změny č. 1 ÚP Buš v textové části žádné jiné než změny v níže uvedených kapitolách, není v této části odůvodnění Změny č. 1 ÚP Buš obsažena celá zbývající textová část, která se nemění.

V Územním plánu Buš se v rámci Změny č. 1 ÚP upravuje text v kapitolách:

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Buš vymezuje zastavěné území ke dni ~~15. 3. 2016~~ **31. 8. 2021**.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkresech:

- A** VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (v měřítku 1 : 5 000).
(hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou,
zastavěné území je vyznačeno plošně modrou barvou)
- B** HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).
(hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou)

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

Urbanistická koncepce je graficky vyjádřena na výkrese:

- B** HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

~~KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY~~

Základem urbanistické **kompozice** ~~koncepce sídla~~ je zachování a podpoření současného rezidenčního a rekreačního charakteru sídla, posílení sféry občanského vybavení a sféry veřejné infrastruktury a vytvoření předpokladů pro obohacení obce o nové urbanistické a architektonické kvality.

Kolem historického jádra obce, tvořeného zástavbou venkovského typu s hospodářským zázemím, se na okrajích sídla rozvinula postupně zástavba novodobými rodinnými domy, které mají charakter příměstské vilové zástavby (hmota domů, užití materiálů, apod.). Rozvoj bydlení je navržen v návaznosti na tuto již založenou zástavbu rodinnými domy, a to v přiměřené umírněné míře, zejména v prolukách již zastavěného území a přednostně na plochách, kde jsou již stavby rozestavěné a na plochách, které jsou již částečně zainvestovány nebo mají nejvýhodnější polohu na napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Koncepce Územního plánu Buš spočívá v zachování kompaktního sídla v krajině a v citlivém doplnění jeho výrazu. Koncepce územního plánu nepodporuje vznik rozsáhlých urbanistických novotvarů (satelitů), prorůstání sídel, rozšiřování nových zastavitelných ploch vybíhající radiálně do volné krajiny a rozvoj zastavitelných ploch podél severní strany silnice III/10212, která tvoří přirozenou hranici rozvoje sídla Buš severním směrem.

2. KONCEPCE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Koncepce plošného (funkčního) uspořádání území zahrnuje plošné uspořádání základních funkcí v území vyjádřené v plochách s rozdílným způsobem využití.

V Územním plánu Buš je vzhledem k charakteru a velikosti sídla navržen rozvoj všech potřebných složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a veřejných prostranství. Návrh vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji.

Celkový podíl rozvoje urbanizovaných ploch

BI	Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech	13,0700 ha 11,7800 ha
SV	Plochy smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,9900 ha
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	0,9000 ha 0,7300 ha
OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	2,6600 ha 2,3000 ha
OM	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá	0,1800 ha
RI	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,9100 ha 0,3800 ha
RH	Plochy rekreace - rekreace hromadná	0,9000 ha
TI	Plochy technické infrastruktury - technická zařízení	0,1700 ha
VZ	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1,9500 ha
VD	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba	1,1600 ha
DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,0000 ha
PV	Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory	1,0900 ha
ZV	Plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích	0,3900 ha
ZS	Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	2,2500 ha 2,2200 ha
CELKEM		26,6200 ha 23,3400 ha

Urbanizovanými plochami se rozumí plochy dotčené lidskou činností, plochy související s osídlováním území, tvorbou sídel a změnami funkčního využití území sídel. Urbanizace představuje proces, kdy dochází k relativní koncentraci obyvatelstva. Urbanizované plochy zahrnují v ÚP zastavěné plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy, plochy sídelní zeleně a další plochy dotčené lidskou činností, které jsou vymezeny v zastavěném území i nezastavěném území (např. plochy dopravní infrastruktury a plochy veřejných prostranství).

Historické jádro obce, tvořené převážně zástavbou venkovského typu s hospodářským zázemím, je v územním plánu zařazeno do ploch smíšených obytných (SV), s možností širšího spektra využití venkovské zástavby, postavené jako zázemí zemědělství. Na původní venkovskou zástavbu navazují na východní a na západní straně již stabilizované a navržené rozvojové zastavitelné plochy, určené pro bydlení v rodinných domech (BI). V rámci těchto ploch se předpokládá i umístění souvisejících nezbytných obslužných zařízení, občanského vybavení, veřejných prostranství a výsadba veřejné a soukromé vyhrazené sídelní zeleně.

Za účelem posílení sféry občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou v územním plánu vymezeny rozvojové zastavitelné plochy pro občanské vybavení veřejné infrastruktury, které jsou situovány ve dvou místech, a to v západní části sídla v těžišti ploch bydlení a ve východní části sídla v návaznosti na plochy určené pro tělovýchovná a sportovní zařízení.

Za účelem posílení sféry občanského vybavení ze sféry sportu a tělovýchovy a zároveň pro celkové posílení rekreačního potenciálu obce Buš (situované v rekreačním zázemí hlavního města Prahy) je navržen rozvoj občanského vybavení v oblasti tělovýchovy a sportu. Rozvojové plochy občanského vybavení, určené pro umístění tělovýchovných a sportovních zařízení, jsou situovány v návaznosti na stávající sportovní areál na východním okraji sídla a umožňují velmi dobré napojení na stávající dopravní infrastrukturu. Na vymezených rozvojových zastavitelných plochách se předpokládá parkování automobilů pro návštěvníky.

Na území obce Buš se hojně vyskytují stavby pro rodinnou rekreaci, které souvisí s rekreační atraktivitou krajiny a dostupností z Prahy. Rozvojové plochy rekreace jsou navrženy pouze v omezené míře, a to zejména v prolukách a na plochách, kde jsou již stavby pro rodinnou rekreaci (plocha 27) a hromadnou rekreaci (plocha Z28) rozestavěny.

Urbanistická koncepce zahrnuje rovněž vytvoření podmínek pro rozvoj místní ekonomické základny, tj. rozvoj drobné a řemeslné výroby a zejména rozvoj výroby zemědělské. V území jsou navrženy plochy pro umístění zemědělských farem. Zemědělské farmy jsou situovány převážně ve volné krajině a jsou určeny k chovu zvířat (např. skotu, ovcí, koní) s návazností na postupně se rozvíjející okolní pastviny. Rozvojové plochy určené pro drobnou a řemeslnou výrobu jsou vymezeny v návaznosti na stávající areály výroby v jižní části sídla Buš

3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V Územním plánu Buš se vymezují plochy změn využití:

- **ZASTAVITELNÉ PLOCHY** s označením Z01 až Z52 (řada nemusí být obsazena úplně)

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy (~~Z01 až Z54~~) zahrnují hlavní sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, občanské vybavení, rekreaci, zemědělskou výrobu, drobnou výrobu a veřejná prostranství. V rámci některých ploch nejsou samostatně vyčleněny plochy veřejných prostranství pro umístění komunikací, jejich vymezení bude předmětem konkrétního řešení parcelace ploch.

SOUPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra (v ha)
Z01	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	1, 28

Z02	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,60 0,50
Z03	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,15
Z04	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,19
Z05	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,32
Z06	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	1,21 0,65
Z07	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,61
Z08	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,26
Z09	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	1,45
Z10	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,29
Z11	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	2,04 2,40
Z12	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,14
Z13	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,10
Z14	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	1,59 1,36
Z15	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	1,77

Z16	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,28
Z17	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,55
Z18	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,24
Z19	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV smíšené venkovské obytné	0,51
Z20	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV smíšené venkovské obytné PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,14
Z21	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV smíšené venkovské obytné	0,34
Z22	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OV veřejná infrastruktura	0,32 0,15
Z23	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OV veřejná infrastruktura	0,58
Z24	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OS tělovýchovná a sportovní zařízení	1,90 1,88
Z25	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OS tělovýchovná a sportovní zařízení	0,76 0,42
Z26	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OM komerční zařízení malá PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0,18
Z27	PLOCHY REKREACE RI plochy staveb pro rodinnou rekreaci PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0,91 0,37

Z28	PLOCHY REKREACE RH rekreace hromadná	0,90
Z29	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba	1,15
Z30	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba	0,19
Z31	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba	0,24
Z32	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba	0,37
Z33	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VD drobná a řemeslná výroba	0,31
Z34	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VD drobná a řemeslná výroba	0,71
Z35	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VD drobná a řemeslná výroba	0,14
Z36	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI technická zařízení	0,17
Z37	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,17
Z38	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,40
Z40	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,39
Z41	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,32
Z42	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ZV zeleň na veřejných prostranstvích	0,07
Z43	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0,14
Z44	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0,50 0,47

Z45	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0, 17
Z47	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0, 44
Z48	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0, 19
Z49	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0, 19
Z50	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	0, 62
Z51	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 13
Z52	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 17
	VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM	26, 62 23, 34

4. KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

V Územním plánu Buš jsou vymezeny plochy sídelní zeleně:

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

zeleň na veřejných prostranstvích

ZS PLOCHY ZELENĚ

zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady

Plochy sídelní zeleně (zeleň na veřejných prostranstvích) jsou vymezeny především v centrální části sídla Buš kde doplňují vodní plochu. V územním plánu je navržena konkrétně jedna rozvojová plocha zeleně na veřejných prostranstvích. Plocha Z42, určená pro rozvoj zeleně na veřejných prostranstvích, je navržena v návaznosti na plochy občanského vybavení ve východní části sídla Buš. Vzhledem k návaznosti na stávající a rozvojové zastavitelné plochy občanského vybavení se na této ploše Z42 připouští umístění drobných účelových staveb souvisejících s centrální částí sídla.

Zastavěné území obce bude i v budoucnu tvořeno převážně plochami obytné zástavby, kde postačí doplnit pásy doprovodné zeleně podél komunikací (pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby podél komunikací), neboť se v celém sídle předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých sadů a zahrad.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY včetně podmínek pro její umístění

Jelikož jsou v rámci Změny č. 1 Územního plánu Buš v kapitole d) pouze změny v subkapitole 1. „Dopravní infrastruktura“, není zde ve srovnávacím znění obsažen zbývající text kapitoly, který se nemění.

1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

POZEMNÍ KOMUNIKACE

Silnice

Správním územím obce Buš prochází jedna silnice II č.102 (II/102) a dvě silnice III. třídy, č.10212 (III/10212) a č. 10217 (III/10217). Silnice č. III/10217 (III/10217) prochází zastavěným územím sídla Buš, kde plní funkci páteřní sběrné komunikace.

Na celém území obce Buš (k.ú. Buš) jsou přípustné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a s postupnou rekonstrukcí silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby a konfigurace terénu.

Komunikace

Zástavba v zastavěném území, t.j. přímo v sídle Buš je obsluhována ze sítě obslužných komunikací. V řešeném území se navrhuje postupná rekonstrukce stávajících komunikací do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání stávající zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině.

Před zahájením výstavby na jednotlivých zastavitelných plochách musí být vybudovány vyhovující obslužné komunikace. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací a bez zajištění napojení na inženýrské sítě je nová zástavba v sídle Buš nepřipustná.

Nové komunikace musí být průjezdné, slepé pouze výjimečně (pokud budou nezbytně nutné). ~~Minimální šířka jízdního pruhu na nově budovaných komunikacích bude 3 m (výjimečně 2,75 m).~~ Na případných vzniklých slepých komunikacích je nutno zajistit možnost otočení nákladních vozidel (svoz odpadu, hasiči, údržba komunikace, apod.).

Ke všem nově budovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku (šířka komunikací, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím stavbám. Komunikace musí být navrženy široké tak, aby byla možnost vybudovat hydranty jako zdroje požární vody.

Doprava v klidu

U obytné zástavby musí být na pozemku stavby zajištěna minimálně dvě odstavná stání na jeden byt, pro návštěvy je přípustné parkování na veřejných prostranstvích. U občanského vybavení musí být parkování zajištěno na pozemku stavby nebo na přilehlých veřejných prostranstvích.

Pěší a cyklistický provoz

Ve stávající zástavbě a na realizovaných zastavitelných plochách bude pěší provoz zajišťován zejména v rámci veřejných prostranství.

K rozšíření možnosti pěšího a cyklistického provozu v rámci řešeného území a ke zlepšení komunikačního propojení s okolními obcemi navrhujeme pěší a cyklistické stezky. Předpokládá se, že k jejich vytvoření bude využito převážně původních polních cest.

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.

Jelikož jsou v rámci Změny č. 1 Územního plánu Buš v kapitole e) pouze změny v subkapitole 4. „Plochy změn v krajině“, není zde ve srovnávacím znění obsažen zbývající text kapitoly, který se nemění.

4. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

V Územním plánu Buš se vymezují plochy změn v krajině s označením K01 až K17. Jsou navrženy zejména za účelem založení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), zvýšení podílu zeleně a zvýšení retenční schopnosti krajiny.

SOUPIS PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra (v ha)
K01	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,83
K02	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	1,68
K03	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,29
K04	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,27
K05	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,65
K06	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	1,21
K07	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,40
K08	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,18

K09	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0, 04
K10	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0, 26
K11	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0, 27
K12	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0, 06
K13	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0, 19
K14	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VV vodní toky a vodní nádrže	0, 32
K15	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VV vodní toky a vodní nádrže	0, 65
K16	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 25
K17	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0, 08
K18	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0, 54
K19	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0, 12
	VÝMĚRA PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ CELKEM	7, 63 8, 29

Celkový podíl rozvoje neurbanizovaných ploch

NS Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, vodní, zemědělské, lesní	6, 6600 ha
	7, 3200 ha
VV Plochy vodní a vodohospodářské - vodní toky a vodní nádrže	0, 9700 ha
CELKEM	7, 6300 ha
	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 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

Jelikož jsou v rámci Změny č. 1 ÚP Buš v kapitole f) pouze změny v subkapitole 3. „Podmínky využití urbanizovaných ploch“, týkající se jen ploch BI „Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech“, RI „Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“, RH „Plochy rekreace - rekreace hromadná“ a ZS „Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady“, není zde ve srovnávacím znění obsažen zbývající text kapitoly, který se nemění.

3. PODMÍNKY VYUŽITÍ URBANIZOVANÝCH PLOCH

PLOCHY BYDLENÍ

BI bydlení v rodinných domech

(1) Využití ploch

Území je určeno pro využití s hlavní funkcí bydlení v rodinných domech.

a) Přípustné využití ploch:

Území je určeno zejména pro bydlení v rodinných domech a pro činnosti s bydlením související, pro chovatelské a pěstitelské zázemí.

Využití ploch je přípustné také pro související obslužná zařízení místního významu (například ve vazbě na bydlení), pro umístění občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod..

Využití ploch je přípustné také pro živnosti a pro podnikatelské aktivity ze sféry řemeslné a drobné nerušící výroby, chovatelství, pěstitelství a drobné zemědělské výroby s tím, že vliv této výroby a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice pozemku.

V území je přípustné umístovat související zeleň a veřejná prostranství.

V území je přípustné umístovat technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu.

b) Nepřípustné využití ploch:

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, které nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení (hluk, exhalace, apod.).

c) Podmíněně přípustné využití ploch:

U staveb na zastavitelné ploše Z11 musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby z přilehlé komunikace II/102 (silnice II. třídy č. 102). Obytná zástavba bude umístěna tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb.

Na zastavitelné ploše Z14 musí být nejbližší obytná zástavba umístěna tak, aby byly splněny hygienické limity ze sousední zastavitelné plochy Z35, určené pro výrobu a skladování (VD) a z blízké stávající plochy výroby a skladování (VD).

(2) Prostorové uspořádání

a) Území je určeno zejména pro izolované (solitérní) rodinné domy, popřípadě soubory staveb (po vzoru původních statků). Zástavba řadovými rodinnými domy nebo zástavba bytovými domy je nepřipustná.

b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout ~~20%~~ 30 % celkové plochy pozemku.

Minimální velikost pozemku se stanovuje na 1 200 m², (s výjimkou stávající parcelace u změn staveb a s výjimkou, kde byla parcelace již v minulosti provedena a zanesena do katastrální mapy). Stanovená minimální velikost pozemku se nevztahuje na umístění související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

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

Na vymezené zastavitelné ploše Z11 se stanovuje minimální velikost pozemku na 3 000 m², stávající pozemky zanesené do KN nelze dále dělit.

c) Přípustné jsou stavby o maximálně dvou nadzemních podlažích s maximální výškou 8 m nebo stavby přízemní s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě. Úroveň 1. NP bude maximálně 1,2 m nad niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

d) V každém rodinném domě, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny maximálně dva byty.

PLOCHY REKREACE

RI plochy staveb pro rodinnou rekreaci

(1) Využití ploch

Území je určeno pro hlavní využití s funkcí rodinné rekreace.

a) Přípustné využití ploch:

Území je určeno pouze pro rodinnou rekreaci a využití pro činnosti, které s rekreačními aktivitami přímo souvisí.

V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu.

b) Nepřípustné využití ploch:

V území je nepřipustné jakékoliv jiné využití než využití pro rodinnou rekreaci. Na plochách není přípustné umístění rodinných domů a bytových domů. Nepřípustné jsou zejména změny užívání staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy.

V území je nepřipustné využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a které nejsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

(2) Prostorové uspořádání

- a) Připouští se pouze solitérní stavby pro rodinnou rekreaci.
- b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 20 % celkové plochy pozemku.
Na jednom pozemku určeném pro rodinnou rekreaci lze umístit maximálně jednu stavbu pro rodinnou rekreaci, stávající pozemky nelze dále dělit.
Na jednom stavebním pozemku určeném pro rodinnou rekreaci se stanovuje maximální výměra zastavěné plochy na 80 m².
- ~~c) 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).~~
- c) Přípustné jsou stavby o maximálně 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

Území je určeno pro hlavní využití s funkcí hromadné rekreace a sportovního využití.

a) Přípustné využití ploch:

Území je určeno pro umístění sportovně rekreačního zařízení s přímou návazností a využitím vodní nádrže Slapy. Přípustné je umístění staveb určených pro ubytování a stravování, sportovních staveb a zařízení, souvisejících staveb a zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu a ostatní aktivity ze sféry cestovního ruchu.

Využití všech ploch je přípustné také pro umístění staveb a zařízení, které souvisejí s rekreací a sportem, například veřejných prostranství, občanského vybavení, staveb a zařízení zajišťujících zázemí pláže (toalety, šatny, apod.) rekreačních luk, apod.

V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu.

Samostatně musí být řešena likvidace odpadů, splaškových a dešťových vod.

b) Nepřípustné využití ploch:

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a které nejsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

Nepřípustné je využití pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na okolní přírodu (odpadky, likvidace odpadních vod, nebezpečí vzniku požáru, apod.).

(2) Prostorové uspořádání

- a) ~~Plocha zahrnuje stávající rozestavěný sportovně rekreační areál Hrdlička u vodní nádrže Slapy.~~
- a b) Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 10 % celkové plochy pozemku.
Minimálně 70 % plochy pozemku musí být ozeleněno.
~~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. Stanovená zastavěná plocha a ozelenění se nevztahuje na stavbu společného zázemí sportovně rekreačního areálu.~~
- b e) Přípustné jsou stavby o maximálně dvou podlažích.
Celková výška staveb nesmí přesáhnout 8 m.
Stavby musí být citlivě zasazeny do svažitého terénu, předpokládá se terasovitá zástavba se spodním podlažím zapuštěným v zadní části do terénu.
- c d) Na pozemku stavby musí být řešeno parkování a obratiště automobilů obsluhy a zásobování sportovně rekreačního zařízení a zajištěno parkování automobilů pro ubytované návštěvníky sportovně rekreačního zařízení.

PLOCHY ZELENĚ

ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady

(1) Využití ploch

Plochy jsou určeny pro převažující účel využití (hlavní využití) pro sady a zahrady.

a) Přípustné využití ploch:

Plochy jsou určeny pro umístění sadů a zahrad s převažující funkcí pěstitelské činnosti a zemědělství nebo zahrad okrasných. Plochy sadů a zahrad v zastavěném území a na zastavitelných plochách plní funkci sídelní zeleně.

Plochy sadů a zahrad mohou plnit funkci rekreace, spojené převážně s drobnou pěstitelskou činností.

Na plochách zeleně sadů a zahrad je přípustné umístování účelových zahradních staveb a zařízení (např. fóliovníky, skleníky, zahradní domky, domky na uskladnění zahradnického náčiní, nádoby na odpadky, apod.) a doplňkových staveb a zařízení (např. altány, venkovní krby, letní kuchyně, pergoly, udírny, besídky na grilování, přístřešky, svítidla, plastiky, výtvarná díla, vodní prvky, včelíny, kurníky, apod.).

V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu.

b) Nepřípustné využití ploch:

Na plochách není přípustné umístění staveb pro rodinnou rekreaci a rodinných domů.

(2) Prostorové uspořádání

- a) Plochy zeleně - sadů a zahrad (ZS) mohou být započteny (zahrnuty) do stanovené minimální výměry ploch **stavebních** pozemků pro stavby rodinných domů **a do maximální zastavěné plochy pozemku rodinného domu (plochy BI)**.
~~Do stanovené maximální zastavěné plochy pozemku rodinného domu (plochy BI) se část pozemku vymezená jako plochy zeleně – sady a zahrady (ZS) nezapočítává.~~
- b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 10 % celkové plochy pozemku.

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

Jelikož v rámci Změny č. 1 ÚP Buš se v kapitole j) jedná jen o aktualizaci „Stanovení lhůty pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti“, není zde ve srovnávacím znění obsažen zbývající text kapitoly, který se nemění.

Stanovení lhůty pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti:

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti stanovuje na 60 měsíců ode dne vydání **Změny č. 1 Územního plánu Buš**.

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU Aktualizace mapového podkladu

V rámci Změny č. 1 Územního plánu Buš je zpracována grafická část ÚP a grafická část odůvodnění ÚP na aktualizovaném mapovém podkladu, katastrální mapy digitalizované (KMD) ve stavu digitalizace ke dni 31. 8. 2021.

Koncepce ÚP Buš se nezměnila.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

zpracovaná zpracovatelem změny ÚP

1. SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

1.1 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Buš, včetně Změny č. 1 ÚP, je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 9. 2021). Aktualizace č. 1 byla schválena usnesení vlády ze dne 15. dubna 2015, Aktualizace č. 2 a 3 byly schváleny usnesení vlády ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesení vlády ze dne 17. srpna 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesení vlády ze dne 12. července 2021.

Na území obce Buš se vztahují některé z požadavků, uvedené v kapitole:

2. „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“

Pro území obce Buš vyplývají z PÚR ČR republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v kapitole 2.2:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

ÚP Buš, včetně Změny č. 1, je proveden s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce za účelem zachování rázu urbanistické struktury sídla, zohledňuje specifické podmínky daného území, které spadá do rekreačního zázemí hlavního města Prahy a je částečně ovlivněno, zejména v oblasti bydlení, rozvojem pražské aglomerace. Územní plán vytváří předpoklady pro ochranu přírodních a krajinářských hodnot, které se vyskytují v hojné míře téměř na celém území obce Buš, ve zvýšené míře v jihovýchodní části k.ú. Buš, na levém břehu vodní nádrže Slapy, kde se nachází evropsky významná lokalita (EVL) v soustavě Natura 2000 CZ0213023 - Hrdlička-Žďánská hora.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

ÚP Buš, včetně Změny č. 1, vytváří předpoklady pro rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. V ÚP jsou vytvořeny předpoklady pro rozvoj zemědělské prvovýroby (zemědělských farem) v návaznosti na přilehlé pastviny.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

ÚP Buš, včetně Změny č. 1, vytváří předpoklady pro zajištění vyhovujícího zásobení obyvatel pitnou vodou a zajištění likvidace splaškových odpadních vod.

Územní plán Buš, včetně Změny č. 1 ÚP, respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, zakotvené v PÚR. Respektuje priority vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Změna č 1 ÚP Buš nemění urbanistickou koncepci stávajícího ÚP Buš a je provedena s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji sídel za účelem zachování rázu urbanistické struktury. Změna č 1 ÚP zohledňuje specifické podmínky daného území, včetně dopadu urbanistického řešení na krajinný ráz.

Na území obce Buš se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole:

3. „Rozvojové oblasti a rozvojové osy“

Území obce Buš se nachází mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Na území obce Buš se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole:

4. „Specifické oblasti“.

Území obce Buš nepatří mezi specifické oblasti.

Na území obce Buš se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole:

5. „Koridory a plochy dopravní infrastruktury“.

Území obce Buš se nachází mimo koridory a plochy dopravní infrastruktury.

Na území obce Buš se nevztahují žádné požadavky, uvedené v kapitole:

6. „Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“.

Území obce Buš se se netýkají žádné koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry.

Na území obce Buš se nevztahují žádné další požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 9. 2021).

2.2 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE (územně plánovací dokumentace vydaná krajem)

Územní plán Buš, včetně Změny č. 1 ÚP, je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, schválenými zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011, ve znění 1. a 2. aktualizace ZÚR. 1. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje byla vydána zastupitelstvem Středočeského kraje dne 27. 7. 2015 a nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015. 2. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje byla vydána zastupitelstvem Středočeského kraje dne 26. 4. 2018 a nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018.

Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) Středočeského kraje stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Součástí ZÚR je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a zásady územního rozvoje a úkoly územního plánování v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnosti obcí.

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Pro území obce Buš platí zejména priority obsažené v bodech (01), (06) a (07).

(01) Územní plán Buš, včetně Změny č. 1 ÚP, vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Územní plán, včetně Změny č. 1 ÚP, zohledňuje zejména specifické podmínky daného území, které spadá do rekreačního zázemí hlavního města Prahy a je částečně ovlivněno, zejména v oblasti bydlení, rozvojem pražské aglomerace.

(06) Územní plán Buš, včetně Změny č. 1 ÚP, vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Územní plán, včetně Změny č. 1 ÚP, se zasazuje o zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny, nejsou v něm navrženy žádné rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny.

Územní plán Buš, včetně Změny č. 1 ÚP, vytváří předpoklady pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídla, základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby sídla.

(07) Územní plán Buš, včetně Změny č. 1 ÚP, vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj území. ÚP vytváří podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídla, plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území.

Změna č. 1 ÚP Buš nemění urbanistickou koncepci stávajícího ÚP Buš a zohledňuje specifické podmínky daného území. Ve změně č. 1 ÚP se zpřesňuje aktuální stav zastavitelných ploch (zejména bydlení) a plochy lesní, které ztratily svoji funkci produkční a krajinnotvornou se převádí do ploch smíšených nezastavěného území.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Území obce Buš se nachází mimo rozvojové oblasti (OBk), rozvojové osy (OSk) a mimo rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu.

3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR ČR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Území obce Buš nepatří mezi specifické oblasti krajského významu.

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Na území obce Buš nejsou v PÚR ČR vymezeny žádné plochy a koridory a ani žádné plochy a koridory technické a dopravní infrastruktury krajského významu.

Na území obce Buš jsou v ÚP vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES v souladu se ZÚR Středočeského kraje. Do území obce Buš zasahuje na jihovýchodním okraji území nadregionální biokoridor NK60 (Údolí Vltavy - Štěchovice), který zahrnuje dílčí část osy a ochranného pásma nadregionálního biokoridoru NK60. Osa regionálního biokoridoru NK60 je v návrhu ÚP Buš vymezena s prostorovými parametry regionálního biokoridoru příslušného typu.

Změna č. 1 ÚP Buš se vymezení ploch a koridorů krajského významu netýká.

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Na území obce Buš (k.ú. Buš) se vyskytují přírodní hodnoty území kraje, které jsou v návrhu Územního plánu Buš respektovány. Na území obce Buš se nachází evropsky významná lokalita (EVL) v soustavě Natura 2000 CZ0213023 - Hrdlička-Žďánská hora, vyhlášená v jihovýchodní části k.ú. Buš, na levém břehu vodní nádrže Slapy. V tomto území nejsou v návrhu ÚP Buš navrženy žádné nové záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly významně ovlivnit evropsky významnou lokalitu. Na území obce Buš (k.ú. Buš) jsou vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES podle platného vymezení R-ÚSES v ZÚR Středočeského kraje.

Na území obce Buš se nevyskytují kulturní hodnoty kraje uvedené v kapitole 5.2. a civilizační hodnoty území kraje uvedené v kapitole 5.3. ZÚR Středočeského kraje.

Změna č. 1 ÚP Buš se podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území netýká.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Území obce Buš zasahuje do krajinného typu - krajina rekreační (R3). ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny;
- zásadní snižování znečišťování vod a ovzduší;
- změny využití území nesmí výrazněji snižovat její rekreační potenciál

Územní plán Buš, včetně Změny č. 1 ÚP, respektuje cílové využití krajiny podle ZÚR Středočeského kraje. Navržené změny způsobu využití území jsou vymezeny zejména ve vlastním sídle Buš a výrazněji nesnižují rekreační potenciál okolní volné krajiny.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Na území obce Buš nejsou v ZÚR Středočeského kraje vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační území nadmístního významu.

Na území obce Buš jsou v ZÚR Středočeského kraje vymezena veřejně prospěšná opatření - územní systém ekologické stability. Prvek regionálního ÚSES (NK 60) je v ÚP Buš zapracován a vymezení zpřesněno v měřítku územního plánu.

Změna č. 1 ÚP Buš vymezení prvků regionálního ÚSES nemění.

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Na území obce Buš se vztahují ze ZÚR požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Jedná se o prvek ÚSES (NK 60). Prvek regionálního ÚSES vymezený ve stávajícím ÚP Buš navazuje na vymezení tohoto prvku na území sousedních obcí. Změna č. 1 ÚP Buš vymezení prvků regionálního ÚSES nemění.

Na Územní plán Buš, včetně Změny č. 1 ÚP, se nevztahují žádné jiné požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje a ani žádné požadavky vyplývající ze širších vztahů v území. Územní plán Buš, včetně Změny č. 1 ÚP, respektuje záměry ZÚR, t.j. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR znemožňovaly.

2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Posouzení souladu s cíli územního plánování

Změna č. 1 ÚP Buš je řešena v souladu s cíli územního plánování.

Územní plán Buš, včetně Změny č. 1 ÚP, vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj v řešeném území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Vymezení zastavitelných ploch rozvíjí strukturu osídlení, která se na území obce Buš a v okolní krajině vyskytuje.

Změna č. 1 ÚP Buš zahrnuje pouze čtyři dílčí změny ve využití ploch v lokalitách Z1-A až Z1-D. V lokalitě Z1-A se převádí plochy lesní, které ztratily svoji funkci produkční a krajinnotvornou do ploch smíšených nezastavěného území. V lokalitě Z1-B se ze stávající zastavitelné plochy pro občanské vybavení odděluje část pro bydlení. V lokalitě Z1-C se rozšiřuje zastavitelná plocha Z11 o pozemek p.č. 1100/9, k.ú. Buš, který se zastavitelnou plochou Z11 přímo souvisí. V lokalitě Z1-D se navrácí část zastavitelných ploch Z24 a Z25 do ZPF jako kompenzace za rozšíření plochy Z11 v lokalitě Z1-C.

Ve změně č. 1 ÚP Buš se dále zpřesňuje aktuální stav zastavitelných ploch a upřesňují podmínky v zastavěném území a na zastavitelných plochách. Změna č. 1 ÚP Buš nemění koncepci ÚP, respektuje cíle a koncepci rozvoje území obce stanovenou ve stávajícím Územním plánu Buš.

Posouzení souladu s úkoly územního plánování

Změna č. 1 ÚP Buš je řešena v souladu s úkoly územního plánování.

Změna územního plánu je zpracována na základě zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Změna č. 1 Územního plánu Buš nemění koncepci rozvoje území obce Buš, dílčí změny jsou navrženy s ohledem na aktuální stav v území a s ohledem na hodnoty a podmínky v území.

V průběhu zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Buš byly prověřeny a posouzeny požadavky na změny v území, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Změny způsobu využití ploch vytváří předpoklady k přiměřenému rozvoji v daných lokalitách.

3. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Územní plán Buš, včetně změny č. 1 ÚP, je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, t.j. s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna č. 1 ÚP Buš je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu Buš.

4. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

Ve Změně č. 1 Územního plánu Buš jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.

Graficky zobrazitelné limity využití území jsou graficky vyznačeny na výkresu:

D KOORDINAČNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).

Na koordinačním výkresu D nejsou vyznačeny (s ohledem na měřítko a přehlednost výkresu) některé technické limity, například inženýrské sítě a ochranná pásma těchto sítí (vodovody, kanalizace, elektrická NN vedení, sdělovací kabely, apod.), které jsou vedeny v plochách veřejných prostranství (hlavní funkce) v zastavěném území.

Ochrana zdraví

Ve Změně č. 1 Územního plánu Buš nejsou vytvořeny překážky, které by na celém území obce Buš mohly někdy v budoucnu narušit nebo omezit nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Ochrana přírodních hodnot

Ve Změně č. 1 ÚP Buš je respektována ochrana všech přírodních hodnot. Změna č. 1 ÚP Buš nemění koncepci uspořádání a ochrany krajiny.

Ochrana kulturních hodnot

Ve Změně č. 1 ÚP Buš je respektována ochrana všech kulturních hodnot. Změna č. 1 ÚP Buš nemění koncepci ochrany kulturního dědictví.

5. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dle § 53 odst. 5, písmene b) stavebního zákona)

Návrh Změny č. 1 ÚP Buš nebyl posouzen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území, včetně vlivů na životní prostředí (SEA), neboť se v řešeném území nejedná o záměry, které by mohly závazně ovlivnit životní prostředí.

6. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)

Stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona není obsaženo, neboť k návrhu Změny č. 1 ÚP Buš nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno není obsaženo v odůvodnění Změny č. 1 ÚP Buš, neboť stanovisko nebylo vydáno.

8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ (dle § 53 odst. 5, písmene e) stavebního zákona)

Vymezení zastavěného území

Ve Změně č. 1 Územního plánu Buš se celém území obce aktualizuje a upravuje hranice zastavěného území ke dni 31. 8. 2021.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Změna č. 1 ÚP Buš nemění základní koncepci rozvoje území obce Buš, ochranu a rozvoj jeho hodnot.

Urbanistická koncepce

Změna č. 1 ÚP Buš nemění koncepci ÚP, respektuje cíle a koncepci rozvoje území obce stanovenou ve stávajícím Územním plánu Buš. Ve změně č. 1 ÚP Buš se aktualizuje hranice zastavěného území, zpřesňuje aktuální stav zastavitelných ploch a upřesňují se podmínky využití ploch v zastavěném území a na zastavitelných plochách.

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

- **Lokalita Z1-A**

V lokalitě Z1-A jsou navrženy na vynětí z PUPFL plochy lesní, které ztratily svoji funkci produkční a krajnotvornou do ploch smíšených nezastavěného území.

- **Lokalita Z1-B**

V lokalitě Z1-B se ze stávající zastavitelné plochy Z22 vymezené pro OV „Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura“ odděluje část Z52 vymezená pro BI „Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech“.

- **Lokalita Z1-C**

V lokalitě Z1-C je navrženo rozšíření stávající zastavitelné plochy Z11, vymezené pro bydlení BI, o poz. p.č. 1100/9, k.ú. Buš, který se zastavitelnou plochou Z11 přímo souvisí.

- **Lokalita Z1-D**

V lokalitě Z1-D se navrácí část zastavitelných ploch Z24 a Z25 pro občanské vybavení OS do ZPF jako kompenzace za rozšíření plochy Z11 v lokalitě Z1-C.

Koncepce veřejné infrastruktury

V subkapitole 1. „Dopravní infrastruktura“, v odstavci „Komunikace“ se ruší šířky jízdních pruhů, které jsou dány jinými předpisy, ve veřejně přístupné české technické normě ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací k vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Povinnost postupovat podle uvedené normy je stanovena v § 20 odst. 5 písm. a) této vyhlášky.

Koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 1 ÚP Buš nemění koncepci 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 lokalitě Z1-A jsou navrženy na vynětí z PUPFL plochy lesní, které ztratily svoji funkci produkční a krajinnotvornou do ploch smíšených nezastavěného území.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Ve Změně č. 1 ÚP Buš se u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití doplňuje a upravuje stanovený způsob využití.

U ploch RH se stanovený způsob prostorového uspořádání upravuje vzhledem k tomu, že jediná původní zastavitelná plocha Z28 určená k tomuto využití je již zastavěna. Neplatí původní písm. a), jelikož se nejedná o „rozestavěný sportovně rekreační areál Hrdlička“, pozemek pro společné zázemí byl oddělen a podmínka zastavěné plochy a ozelenění v původním bodu b) se pro něj i nadále nevztahuje.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Ve Změně č. 1 ÚP Buš se nemění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství

Ve Změně č. 1 ÚP Buš se nemění vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství.

Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou ve Změně č. 1 Územního plánu Buš stanovena, neboť řešené území nepodléhá posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast.

Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Ve Změně č. 1 ÚP Buš se nemění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Všechny lokality v ÚP Buš podmíněně zpracováním územní studie byly prověřeny s tím, že se k datu zpracování Změny č. 1 ÚP Buš (31. 8. 2021) důvody potřeby vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním ÚS od doby vydání ÚP Buš nezměnily. Aktualizuje se proto pouze stanovení lhůty pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti.

Údaje o počtu listů změny územního plánu sídelního útvaru a počtu výkresů

Změna č. 1 Územního plánu Buš je zpracována v rozsahu měněných částí a ve struktuře stávající územně plánovací dokumentace - Územního plánu Buš.

9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (dle § 53 odst. 5, písmene f) stavebního zákona)

Využití zastavěného území

V rámci Změny č. 1 ÚP Buš je aktualizováno zastavěné na celém území obce. Zastavěné území obce je využíváno.

Vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 1 ÚP Buš zahrnuje tři dílčí změny zastavitelných ploch v lokalitách Z1-B, Z1-C a Z1-D. V lokalitě Z1-B se ze stávající zastavitelné plochy pro občanské vybavení odděluje část pro bydlení BI. V lokalitě Z1-C se rozšiřuje zastavitelná plocha Z11 pro bydlení BI o pozemek p.č. 1100/9, k.ú. Buš, který se zastavitelnou plochou Z11 přímo souvisí. V lokalitě Z1-D se navrácí část zastavitelných ploch Z24 a Z25 pro občanské vybavení OS do ZPF jako kompenzace za rozšíření plochy Z11 v lokalitě Z1-C.

V lokalitě Z1-A se jedná o změnu v krajině, kde jsou navrženy na vynětí z PUPFL plochy lesní, které ztratily svoji funkci produkční a krajinnotvornou do ploch smíšených nezastavěného území a aktualizaci zastavěného území.

10. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ (dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 a))

Změna č. 1 ÚP Buš nemá žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů v území, tj. vliv na využívání území sousedních obcí.

Koordinace dopravní a technické infrastruktury)

Koordinace prvků dopravní a technické infrastruktury při hranicích řešeného území obce Buš se sousedními obcemi je zajištěna prostřednictvím stávajících zařízení.

Koordinace vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)

V Územním plánu Buš je vymezen místní územní systém ekologické stability (ÚSES), který byl koordinován s vymezeným ÚSES u sousedních obcí. Ve Změně č. 1 ÚP Buš se vymezení prvků ÚSES při hranici území obce nemění.

11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ (dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 b))

Změna č. 1 ÚP Buš je zpracována v souladu „Obsahem Změny č. 1 územního plánu Buš“ schváleným zastupitelstvem obce Buš.

Zastupitelstvo obce Buš rozhodlo z vlastního podnětu, v souladu s § 55a zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), o pořízení Změny č. 1 územního plánu Buš zkráceným postupem a o jejím obsahu:

Obsah Změny č. 1 územního plánu Buš:

- prověření rozsahu zastavitelných ploch určených pro bydlení,
- upřesnění podmínek využití v zastavitelných plochách a zastavěném území (upřesnění podmínek prostorového uspořádání),
- změna využití pozemku parc.č.456, k.ú. Buš z plochy lesní (NL) na plochu smíšenou nezastavěného území (NS),
- prověření lokalit, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Změna č. 1 ÚP Buš splňuje požadavky. Ve změně č. 1 ÚP Buš se aktualizuje hranice zastavěného území, zpřesňuje aktuální stav zastavitelných ploch a upřesňují se podmínky využití ploch v zastavěném území a na zastavitelných plochách.

V lokalitě Z1-A jsou navrženy na vynětí z PUPFL plochy lesní, které ztratily svoji funkci produkční a krajinnou do ploch smíšených nezastavěného území. Kromě pozemku parc.č.456, k.ú. Buš zahrnuje i sousedící pozemky.

V rámci zpracování změny č. 1 ÚP byly prověřeny lokality, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. K datu zpracování Změny č. 1 ÚP Buš a aktualizace vymezení zastavěného území (ke dni 31. 8. 2021) důvody potřeby vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním ÚS od doby vydání ÚP Buš nezměnily. Aktualizuje se proto pouze stanovení lhůty pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti.

12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 c)

Změna č. 1 ÚP Buš nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

13. VYHODNOCENÍ VLIVU ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA A VLIVU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 d)

13.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 1 Územního plánu Buš na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL

Ve Změně č. 1 Územního plánu Buš jsou navrženy předpokládané zábory stávajících lesních pozemků, t.j. pozemků určených k plnění funkce lesa - PUPFL.

K18 - plocha PUPFL o rozloze 0, 5400 ha,
plocha změny v krajině
návrh: NS - Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná nelesní zeleň

K19 - plocha PUPFL o rozloze 0, 1200 ha,
plocha změny v krajině
návrh: NS - Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná nelesní zeleň

Předpokládané zábory stávajících lesních pozemků činí ve Změně č. 1 Územního plánu Buš celkem **0, 6600 ha**.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Jedná se o okrajové části lesních pozemků (úzké pruhy) v blízkosti zastavěného území, kde slouží k dopravní obsluze přilehlých nemovitostí a funkci lesa neplní.

13.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 1 Územního plánu Buš na zemědělský půdní fond - ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF) ve znění pozdějších platných předpisů (zákona č. 41/2015 Sb.) a podle přílohy k vyhlášce č. 48/2011 Sb..

Vliv navrhovaného řešení Změny č. 1 ÚP Buš na zemědělský půdní fond

Ve Změně č. 1 ÚP činí výměra předpokládaných záborů ZPF celkem **0, 3600 ha**.

V lokalitě Z1-A nemá vliv navrhovaného řešení Změny č. 1 ÚP Buš na předpokládané zábory zemědělské půdy, neboť se v této lokalitě jedná o vynětí z PUPFL.

V lokalitě Z1-B se ze stávající zastavitelné plochy Z22 vymezené pro OV „Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura“ odděluje část Z52 vymezená pro BI „Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech“. Rozsah ploch se v součtu nemění.

Předpokládaný zábor ZPF se týká rozšíření stávající zastavitelné plochy Z11 v lokalitě Z1-C o pozemek p.č. 1100/9, k.ú. Buš, který se zastavitelnou plochou Z11 přímo souvisí. V lokalitě Z1-D se navrácí část zastavitelných ploch Z24 a Z25 pro občanské vybavení OS do ZPF jako kompenzace za rozšíření plochy Z11 v lokalitě Z1-C.

V rámci změny č. 1 Územního plánu Buš se aktualizuje hranice zastavěného území. Část zastavitelných ploch (Z02, Z06, Z14, Z22, Z27, Z44) je již vyčerpána a zahrnuta do zastavěného území. Celé původní zastavitelné plochy Z05, Z07 a Z28 jsou již zastavěny a rovněž zahrnuty do zastavěného území.

Na některých zastavitelných plochách jsou již rozestavěny stavby rodinných domů. Jedná se například o zastavitelné plochy Z04 (poz. p.č. 1274/55, k.ú. Buš), Z11 (poz. p.č. 1100/12, k.ú. Buš), Z18 (poz. p.č. 155/6, k.ú. Buš), Z19 (poz. p.č. 81/17, k.ú. Buš) .

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Lokalita Z1-C

Z11 - BI „Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech“

Rozšíření stávající zastavitelné plochy Z11 o pozemek p.č. 1100/9, k.ú. Buš

Rozšíření celkem o: 0,3600 ha (0,3567 ha) z toho .

0, 3298 ha - II. třída ochrany ZPF , BPEJ 5.29.01

0, 0073 ha - IV. třída ochrany ZPF , BPEJ 5.32.11

0, 0196 ha - III. třída ochrany ZPF , BPEJ 5.50.11

Stávající zastavitelná plocha Z11 je rozdělena na stavební pozemky a zainvestována obslužnou komunikací a potřebnou technickou infrastrukturou. Na stavebním pozemku 1100/12, k.ú. Buš je již rozestavěný rodinný dům. Pozemek p.č. 1100/9, k.ú. Buš s plochou Z11 sousedí a kompozičně souvisí je u situován u stávající obslužné komunikace lokality.

Zejména vzhledem k ochraně krajinného rázu jsou u stávající zastavitelné plochy Z11 ve stávajícím ÚP Buš stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání. U zastavitelné plochy Z11 je stanovena minimální velikost pozemku na 3 000 m² a stávající pozemky zanesené do KN nelze na této ploše dále dělit. Navržené rozšíření zastavitelné plochy Z11 musí těmto podmínkám prostorového uspořádání rovněž vyhovovat. A vyhovuje, neboť se v lokalitě Z1-C jedná o rozšíření plochy Z11 o nedělený pozemek p.č. 1100/9, k.ú. Buš o výměře přes 3 000 m² (0,3567 ha - 3567 m²), zanesený v KN.

Jako kompenzace za rozšíření plochy Z11 se se navrácí část zastavitelných ploch Z24 a Z25 pro občanské vybavení OS o celkové výměře 0,3600 ha do ZPF III. tř. ochrany ZPF. Plně reciproční navrácení stávajících zastavitelných ploch do ZPF se stejným způsobem využití a ve stejné kvalitě zemědělské půdy není možné, jelikož na území obce Buš nejsou ve stávajícím ÚP Buš vymezeny žádné zastavitelné plochy v I. nebo II. třídě ochrany ZPF určené pro bydlení, které by to z hlediska urbanistické kompozice sídla a zejména bez případných finančních náhrad za již provedené investice v území umožňovaly.

Zastavitelné plochy nebo nezastavěné zbytky zastavitelných ploch určených pro bydlení a situovaných na II. třídě ochrany ZPF (Z01, Z02, Z03, Z04) jsou situovány v prolukách stávající zástavby a jsou z větší části již zainvestovány obslužnými komunikacemi a technickou infrastrukturou. Pro zastavitelnou plochu Z15 (část přiléhající zastavěnému území je situována na II. třídě ochrany ZPF) je zpracována územní studie a podána žádost pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Ve smyslu § 4 písm. a) zákona o ochraně ZPF v platném znění se nepředpokládá, že vlivem Změny č. 1 ÚP Buš nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, k narušení hydrologických a odtokových poměrů, k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, ke vzniku proluk a ke vzniku ztíženě obdělávatelných pozemků.

Jelikož jsou v rámci Změny č. 1 ÚP Buš navrženy jen výše uvedené změny, není v grafické části odůvodnění změny ÚP obsažen samostatný výkres F „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“. Předpokládaný rozsah záborů ZPF a návrh navrácení původních předpokládaných záborů do ZPF, hranice BPEJ a třídy ochrany jsou vyznačeny na výkresu D „Koordinační výkres“.

14. ÚPRAVY ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání