

BUŠ

k.ú. Buš



ÚZEMNÍ PLÁN

Změna č. 2

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

Karlštejská 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 včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby systému sídelní zeleně	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	6
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, dostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	7
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	7
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	8
h) Vymezení dalších 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 § 8 odst. 1 katastrálního zákona	8
i) Stanovení kompenzačních opatření Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	8
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	9
k) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	9

Grafická část

Výkresy Změny č. 2 Územního plánu Buš:

A VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
B HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
C VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ (není obsažen ve Změně č. 2 ÚP - beze změn)	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD: (ÚPD - územně plánovací dokumentace)	BUŠ - ÚZEMNÍ PLÁN ZMĚNA č. 2
Druh ÚPD:	Změna územního plánu
Řešené správní území:	k.ú. Buš
Pořizovatel: (úřad územního plánování)	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Karlštejnská 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:	2024

Výklad pojmů :

Podkroví

Podkrovím se rozumí ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se pod šikmou střechou (sklon střechy v rozmezí 35°- 45°; vikýře zabírají vždy maximálně 1/3 plochy kolmého průmětu střechy) a určený k účelovému využití.

Římsa

Úroveň hlavní (korunní) římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky (horní okraj fasády, místo napojení střechy).

Výška stavby

Výška hlavní římsy + výška střechy. Výška stavby se měří vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

Označení lokalit:

Ve Změně č. 2 ÚP Buš je označení lokality Z2-A použito pro identifikaci lokality, 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. 2 ÚP toto „označení lokality“ Z2-A již nebude.

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ve Změně č. 2 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: „31. 8. 2021“ se nahrazuje „20. 5. 2024“.

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

1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

- beze změn.

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 „11, 7800 ha“ a nahrazuje se výměrou „10, 7400 ha“

u ploch **SV** Plochy smíšené obytné - smíšené venkovské obytné
se ruší výměra „0, 9900 ha“ a nahrazuje se výměrou „1, 0200 ha“

u ploch **OV** Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
se ruší výměra „0, 7300 ha“ a nahrazuje se výměrou „1, 9800 ha“

u ploch **OS** Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
se ruší výměra „2, 3000 ha“ a nahrazuje se výměrou „0, 3400 ha“

u ploch **OM** Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá
se ruší výměra „0, 1800 ha“ a nahrazuje se výměrou „0, 5100 ha“

doplňují se plochy DS s výměrou:

„**DS** Plochy dopravní infrastruktury - silniční 0, 0300 ha“

u ploch **PV** Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory
se ruší výměra „1, 0900 ha“ a nahrazuje se výměrou „0, 9300 ha“

u ploch **ZV** Plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích
se ruší výměra „0, 3900 ha“ a nahrazuje se výměrou „0, 3200 ha“

u ploch **ZS** Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady
se ruší výměra „2, 2200 ha“ a nahrazuje se výměrou „2, 1500 ha“

u ploch **CELKEM**

se ruší výměra „23, 3400 ha“ a nahrazuje se výměrou „21, 6800 ha“

- v odstavci týkajícího se občanského vybavení veřejné infrastruktury se vkládá text:
„... dvě větší zastavitelné plochy ...“

3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- v prvním odstavci se ruší: „Z52“ a nahrazuje se: „Z57“

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- v tabulce „SOUPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH“

se ruší řádky s plochami: „Z04“, „Z16“, „Z18“, „Z25“ a „Z42“,

a mění se výměry ploch:

u plochy Z11

se ruší výměra „2, 40“ a nahrazuje se výměrou „2, 07“

u plochy Z19

se ruší výměra „0, 51“ a nahrazuje se výměrou „0, 22“

u plochy Z24

se ruší výměra „1, 88“ a nahrazuje se výměrou „0, 34“

u plochy Z40

se ruší výměra „0, 39“ a nahrazuje se výměrou „0, 07“

u plochy Z41

se ruší výměra „0, 32“ a nahrazuje se výměrou „0, 20“

u plochy Z44

se ruší výměra „0, 47“ a nahrazuje se výměrou „0, 40“

za řádek s plochou Z52 vkládají se řádky s plochami:

Z53	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OV veřejná infrastruktura	1, 25
Z54	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OM komerční zařízení malá	0, 33
Z55	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV smíšené venkovské obytné	0, 32

Z56	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,28
Z57	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DS silniční	0,03

v posledním řádku tabulky
VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM
se ruší výměra „23, 3400“ a nahrazuje se výměrou „21, 6800“

4. KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

- beze změn.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- beze změn.

2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- beze změn.

3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- beze změn.

4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

4.1 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

- ve druhém odstavci se ruší:
„...plocha je situována plocha zastavitelná Z23.“
a nahrazuje se:
„... jsou situovány zastavitelné plochy Z23 a Z53.“
- v odstavci „**Obrana státu**“ se doplňuje:
" Celé správní území obce Buš je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

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.

- beze změn.

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, nepřipustného 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 SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV smíšené venkovské obytné

(1) Využití ploch

- doplňuje se písmeno c):
 - c) Podmíněně přípustné využití ploch:

Zastavitelná plocha Z55

Přes zastavitelnou plochu Z55 musí být zajištěno po veřejné komunikaci dopravní napojení plochy Z56 na stávající silniční síť (III/10212, III/10217).

Na zastavitelné ploše Z55 lze využít k bydlení maximálně 50% podlahové plochy staveb. Zbývající část podlahové plochy staveb bude využita pro občanské vybavení veřejné infrastruktury nebo pro občanské vybavení komerční (např. obchod, služby, apod.).

(2) Prostorové uspořádání

- u písmene c) se doplňuje:

„... Na zastavitelné ploše Z55 se stanovuje maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb na 7,5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.“

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV veřejná infrastruktura

(1) Využití ploch

- u písmene a) se doplňuje:

„Zastavitelná plocha Z53 je určena pro umístění staveb občanského vybavení zajišťující bydlení v rámci sociálních a zdravotních služeb a umístění staveb pro vzdělávání a výchovu (např. mateřské škola).“

(2) Prostorové uspořádání

- u písmene b) se doplňuje:
„Na zastavitelné ploše Z53 jsou přípustné stavby o maximálně dvou nadzemních podlažích s možným využitelným podkrovím. Maximální výška staveb se stanovuje na 10 m a maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb na 7,5 m (vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě).“

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OM komerční zařízení malá

(1) Využití ploch

- u písmene a) se doplňuje:
„Využití ploch je přípustné pro umístění kempů pro cestovní karavany.“

(2) Prostorové uspořádání

- u písmene b) se doplňuje:
„... Maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje na 7,5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.“

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 § 8 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

- celá kapitola se ruší

U zastavitelných ploch Z15 a Z09 byla vyjmuta podmínka zpracování územní studie, neboť u těchto ploch jsou územní studie zpracovány a data o těchto studiích byly vloženy do evidence územně plánovací činnosti. Podmínka byla stanovena pouze u ploch Z15 a Z09.

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