

BUŠ

k.ú. Buš



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

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	20
odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Buš zpracovaná zpracovatelem změny ÚP	
1. Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	20
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,	25
zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	25
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	26
5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	27
obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	
6. Stanovisko krajského úřadu	27
(podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)	
7. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno	27
Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.	
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	27
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	29
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	34
---	-----------

Textová část	35
---------------------	-----------

odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Buš
zpracovaná pořizovatelem změny ÚP

1. Postup při pořízení změny územního plánu	35
2. Vypořádání připomínek	35
3. Rozhodnutí o námitkách	35

Grafická část

Výkresy odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Buš:

D KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
E VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (není obsažen ve Změně č. 2 ÚP - beze změn)	
F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

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.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD:
(ÚPD - územně plánovací dokumentace)

Druh ÚPD:

Řešené správní území:

Pořizovatel:
(úřad územního plánování)

Objednavatel:
(obec, která ÚP vydává)

Zpracovatel změny ÚP:

Datum:

BUŠ - ÚZEMNÍ PLÁN ZMĚNA č. 2

Změna územního plánu

k.ú. Buš

Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Obec Buš
IČ: 00242021
Buš č.p.8
252 08 p. Slapy nad Vltavou

Ing. arch. Milič Maryška
IČ: 16125703
Číslo autorizace: 00401
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7

2024

POUŽITÉ ZKRATKY:

ÚP - Územní plán
ÚPD - Územně plánovací dokumentace
SZ - Stavební zákon
ZÚR - Zásady územního rozvoje
VPS - Veřejně prospěšné stavby
VPO - Veřejně prospěšná opatření
ZPF - Zemědělský půdní fond
PUPFL - Poz. určené k plnění funkce lesa
ČOV - Čistírna odpadních vod
TS - Trafostanice
OP - Ochranné pásmo

ÚSES - Územní systém ekologické stability
NK - Nadregionální biokoridor
LC - Lokální biocentrum
LK - lokální biokoridor
EVL - Evropsky významná lokalita
VKP - Významný krajinný prvek
PS - Památné stromy
STG - Skupina typů geobiocénů
TKO - Tuhý komunální odpad
NP - Nadzemní podlaží
KN - Katastr nemovitostí

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

- **modře** - stav (beze změny)
- ~~přeskrtnuté~~ - ruší se v rámci Změny č. 2 ÚP Buš
- **červeně** - mění a doplňuje se v rámci Změny č. 2 ÚP Buš

BUŠ

k. ú. Buš



ÚZEMNÍ PLÁN

Úplné znění po vydání změny č. 2

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah srovnávacího znění

Jelikož nejsou v rámci Změny č. 2 ÚP Buš v textové části žádné jiné než změny v níže uvedených kapitolách **a), c), d), f), j)**, není v této části odůvodnění Změny č. 2 ÚP Buš obsažena celá zbývající textová část, která se nemění.

V Územním plánu Buš se v rámci Změny č. 2 ÚP upravuje text v kapitolách:

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Buš vymezuje zastavěné území ke dni ~~31. 8. 2021~~ **20. 5. 2024**.

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

Základem urbanistické kompozice 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.

Koncepcí Územního plánu Buš spočívá v zachování kompaktního sídla v krajině a v citlivém doplnění jeho výrazu. Koncepcí územního plánu nepodporuje vznik rozsáhlých urbanistických novotvarů (satelitů), prorůstání sídel, rozšiřování nových zastavitelných ploch vybíhajících 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 (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	11,7800 ha 10,7400 ha
SV	Plochy smíšené obytné - smíšené venkovské obytné	0,9900 ha 1,0200 ha
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	0,7300 ha 1,9800 ha
OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	2,3000 ha 0,3400 ha
OM	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá	0,1800 ha 0,5100 ha
RI	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,3800 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	0,0300 ha
PV	Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory	1,0900 ha 0,9300 ha
ZV	Plochy veřejných prostranství - zeleň na veřejných prostranstvích	0,3900 ha 0,3200 ha
ZS	Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady	2,2200 ha 2,1500 ha
CELKEM		23,3400 ha 21,6800 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 **dvě větší zastavitelné plochy** 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).

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~~ **Z57** (řada nemusí být obsazena úplně)

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy 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, 50
Z03	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 15
Z04	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 19
Z06	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 65
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, 40 2, 07
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, 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 0, 22
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, 15
Z23	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OV veřejná infrastruktura	0, 58
Z24	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OS tělovýchovná a sportovní zařízení	1, 88 0, 34
Z25	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OS tělovýchovná a sportovní zařízení	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	<p>PLOCHY REKREACE RI plochy staveb pro rodinnou rekreaci</p> <p>PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech</p> <p>PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady</p>	0, 37
Z29	<p>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba</p>	1, 15
Z30	<p>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba</p>	0, 19
Z31	<p>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba</p>	0, 24
Z32	<p>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba</p>	0, 37
Z33	<p>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VD drobná a řemeslná výroba</p>	0, 31
Z34	<p>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VD drobná a řemeslná výroba</p>	0, 71
Z35	<p>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VD drobná a řemeslná výroba</p>	0, 14
Z36	<p>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI technická zařízení</p>	0, 17
Z37	<p>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory</p>	0, 17
Z38	<p>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory</p>	0, 40
Z40	<p>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory</p>	0, 39 0, 07
Z41	<p>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory</p>	0, 32 0, 20
Z42	<p>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ZV zeleň na veřejných prostranstvích</p>	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, 47 0, 40
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
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
	VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM	23, 34 21, 68

4. KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

V Územním plánu Buš jsou vymezeny plochy sídelní zeleně:

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

zeleně na veřejných prostranstvích

ZS PLOCHY ZELENĚ

zeleně soukromá a vyhrazená - sady a zahrady

Plochy sídelní zeleně (zeleně 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 umístování 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 umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Jelikož jsou v rámci Změny č. 2 ÚP Buš v kapitole d) pouze změny pouze v subkapitole 4. „Občanské vybavení“, není zde ve srovnávacím znění obsažen text ostatních subkapitol, ve kterých se nemění.

4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

4.1 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Základní občanské vybavení veřejné infrastruktury (správa obce, vzdělávání a výchova) v současné době celkově odpovídá velikosti a zejména významu obce Buš v širším okolí. Nepředpokládá se spádová funkce obce Buš v regionu, na vymezených zastavitelných plochách se nepředpokládá výstavba zařízení nadmístního významu.

Za účelem posílení sféry občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou v územním plánu vymezeny dvě zastavitelné plochy určené pro občanské vybavení veřejné infrastruktury. V západní části sídla Buš, v těžišti ploch bydlení, je situována plocha zastavitelná Z22 a ve východní části sídla v návaznosti sportovní areál ~~plocha je situována plocha zastavitelná Z23~~ jsou situovány zastavitelné plochy Z23 a Z53.

Správa obce

V obci se nachází obecní úřad v integrované budově spolu s obchodem se smíšeným zbožím a samostatně stojící hasičská zbrojnice. Výstavbu nových objektů pro správní účely nepředpokládáme.

Školství

V současné době není v obci Buš žádné školské zařízení. Děti dojíždějí do základních škol v okolních obcích, zejména do základní školy ve Slapech nad Vltavou. Mateřská škola může být výhledově umístěna v objektu obce Buš, č.p. 16 (p.č. st. 28/3 , k.ú. Buš). Pro výstavbu případných dalších školských zařízení (např. mateřská škola, základní škola I. stupně, apod.) mohou být využity v územním plánu vymezené zastavitelné plochy.

Kultura

V současné době není v obci žádné jednoúčelové kulturní zařízení. Pro základní kulturní využití obyvatel je nutno hledat netradiční formy ve spojení se sportem, církví nebo s jinými aktivitami, např. klubovní a zájmová činnost. Vyššími formami a zařízeními pro kulturní účely bude obec i nadále vázána na okolní větší sídla v regionu. V obci chybí hřbitov, kostel nebo kaple, pro realizaci těchto staveb a zařízení mohou být využity v územním plánu vymezené zastavitelné plochy.

Zdravotnictví a sociální péče

V současné době není v obci žádné zdravotnické zařízení a ani žádné zařízení sociálních služeb. V souvislosti s předpokládaným nárůstem obyvatel předpokládáme vznik lékařských ordinací (přechodných nebo stálých) ve vazbě na bydlení lékařů. Předpokládá se rovněž zájem o výstavbu objektů pro sociální bydlení (např. dům s pečovatelskou službou). Pro výstavbu zařízení sociálních služeb mohou být využity vymezené zastavitelné plochy.

Drobné občanské vybavení (například malá mateřská škola, ordinace, klubovny, apod.) je možné v rámci ploch smíšených obytných, například přímo ve vazbě na bydlení.

4.2 OCHRANA OBYVATELSTVA

Civilní ochrana

Návrhem řešení Územního plánu Buš nejsou dotčeny stávající objekty a zařízení civilní ochrany. Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP Buš navrženy.

Požární ochrana

Nová zástavba a nové komunikace v obci budou vyhovovat všem požárním předpisům. Pro konkrétní stavby budou dodrženy bezpečné odstupové vzdálenosti.

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.

Při navrhování rozvodů vody, bude veřejný obecní vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody, případně budou navrhovány požární nádrže.

Obrana státu

Celé správní území obce Buš je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Na území obce Buš budou respektovány všechny limity OP vojenských zařízení. Specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu navrženy.

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 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. 2 ÚP Buš v kapitole f) pouze změny v subkapitole 3. „Podmínky využití urbanizovaných ploch“, týkající se jen ploch SV „Plochy smíšené obytné - smíšené venkovské obytné“, OV „Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura“, OM „Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá“, není zde ve srovnávacím znění obsažen zbývající text kapitoly, který se nemění.

3. PODMÍNKY VYUŽITÍ URBANIZOVANÝCH PLOCH

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV smíšené venkovské obytné

(1) Využití ploch

Území je určeno pro využití s funkcí bydlení, rekreace a obslužných zařízení.

a) Přípustné využití ploch :

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

Využití ploch je přípustné pro umístění obslužných staveb a zařízení místního významu (prodej, služby, apod.) a rovněž pro umístění staveb a zařízení veřejného občanského vybavení (staveb a zařízení určených pro kulturu, vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, apod.).

Využití ploch je přípustné také pro podnikatelské aktivity ze sféry cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení pro volný čas a zábavu. Využití ploch je přípustné pro podnikatelské aktivity ze sféry řemeslné a drobné výroby s tím, že vliv této výroby a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice pozemku.

Využití ploch je přípustné také zemědělskou výrobu typu rodinných farem, včetně zemědělských staveb sloužících k chovu a ustájení zvířat (např. koní, skotu, ovcí, koz, apod.), pro zázemí chovu zvířat (sklady krmiv, apod.) a pro zázemí zemědělské činnosti (sklady, kolny, dílny) a prodej zemědělských produktů.

V území je přípustné umísťovat související zeleň a veřejná prostranství.

V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití pro průmyslovou výrobu, zemědělskou velkovýrobu a činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední plochy občanského vybavení a bydlení (hluk, exhalace, apod.).

Nepřípustné je využití ploch pro činnosti vyžadující mimořádnou a častou dopravní obsluhu nebo používání těžké nákladní dopravy (včetně parkování a odstavování), činnosti vyžadující velké odstavné skladovací plochy a parkoviště.

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

a) Změny stávajících staveb (např. přístavby, nástavby a stavební úpravy) a nové stavby v prolukách stávající zástavby jsou přípustné. Po provedených změnách musí mít stavby (včetně nových staveb v prolukách) ztvárnění respektující urbanistickou kompozici sídla a kontext okolní venkovské zástavby (hmoty, měřítko, apod.). Výstavba nových bytových domů je nepřipustná.

Na zastavitelných plochách se připouští solitérní stavby, popřípadě soubory staveb (po vzoru původních statků) a v sídle Buš v uličním prostoru i kompaktní zástavba.

b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 50 % celkové plochy pozemku.

Minimální velikost pozemku se stanovuje na 850 m², (s výjimkou stávající parcelace u změn staveb a s výjimkou, kde byla parcelace pro rodinné domy již v minulosti provedena a zanesena do katastrální mapy). Stanovená minimální velikost pozemku se nevztahuje na umístění související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

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

Území je určeno pro umístění staveb a zařízení občanského vybavení.

a) Přípustné využití ploch :

Na plochách je přípustná výstavba účelových staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury s nezbytným zázemím.

Území je určeno pro umístění staveb a zařízení pro veřejnou správu (obecní, státní), pro kulturu a spolkovou činnost, pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, pro sociální služby a péči o rodiny a pro ochranu obyvatelstva. Jako doplňkové, maximálně na 1/3 celkové plochy, je přípustné využití ploch pro obslužné vybavení (obchod, služby, ubytování, stravování, apod.) a bydlení ve služebních bytech.

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 školy).

Území je přípustné využít také pro umístění rekreačních zařízení místního významu, dětských hřišť a hřišť pro neorganizovaný sport, zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu a umístění veřejných prostranství a další související veřejné infrastruktury.

V území je přípustné umísťovat související zeleň a veřejná prostranství.

V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na okolní obydlenou zástavbu a rekreační zařízení (hluk, exhalace, apod.).

Na plochách není přípustné umístění rodinných domů, bytových domů (bydlení je přípustné pouze ve služebních bytech) a staveb pro rodinnou rekreaci.

(2) Prostorové uspořádání

a) Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku.

Minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno.

b) Přípustné jsou stavby s maximální výškou 12 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě s výjimkou specifických staveb (např. sakrální stavby) a specifických zařízení (např. zařízení na sušení požárních hadic).

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).

c) Parkování automobilů pro návštěvníky staveb a zařízení občanského vybavení musí být řešeno na pozemku stavby.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OM komerční zařízení malá

(1) Využití ploch

Území je určeno pro umístění staveb a zařízení občanské komerční vybavenosti.

a) Přípustné využití ploch :

Území je určeno převážně pro umístění obslužných staveb a zařízení místního významu (prodej, služby, řemeslná a drobná výroba, apod.).

Využití ploch je přípustné pro umístění staveb a zařízení ze sféry cestovního ruchu (ubytovací a stravovací zařízení), staveb a zařízení pro volný čas a zábavu, staveb a zařízení pro kulturu, spolkovou činnost, vzdělávání a výchovu, apod..

Využití ploch je přípustné pro umístění kempů pro cestovní karavany.

V území je přípustné umísťovat související zeleň a veřejná prostranství.

V území je přípustné umísťovat technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu.

b) Nepřípustné využití ploch :

Nepřípustné je využití ploch pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na okolní obydlenou zástavbu (hluk, exhalace, apod.).

Na plochách není přípustné umístění rodinných domů, bytových domů (bydlení je přípustné pouze ve služebních bytech) a staveb pro rodinnou rekreaci.

(2) Prostorové uspořádání

a) Zastavěná plocha nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku.

Minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno.

b) Přípustné jsou stavby s maximální výškou 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě. **Maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje na 7,5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.**

c) Parkování automobilů pro návštěvníky staveb a zařízení občanského vybavení musí být řešeno na pozemku stavby.

~~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~~

~~— V ÚP Buš se vymezují zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (dále ÚS), stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.~~

~~— Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie jsou graficky vyznačeny na výkresu :~~

~~— **A** VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (v měřítku 1 : 5 000).~~

~~— (zastavitelné plochy s podmínkou prověření územní studií jsou vyznačeny šrafovou)~~

~~V sídle Buš se jedná o zastavitelné plochy :~~

~~• **Z15**~~

~~zastavitelná plocha Z15, situovaná v jihovýchodní části sídla Buš a určená pro BI – „Plochy Bydlení – bydlení v rodinných domech“~~

~~• **Z09**~~

~~zastavitelná plocha Z09, situovaná v západní části sídla Buš a určená pro BI – „Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech“~~

Stanovení podmínek pro pořízení územní studie :

~~— Novou výstavbu je nutné v územních studiích řešit vždy pro celou lokalitu komplexně. Hlavním cílem stanovených regulačních zásad musí být v územních studiích harmonické zapojení nové výstavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu sídla. V územních studiích je potřeba vyřešit zejména parcelaci tak, aby byla celá plocha vždy optimálně využita a aby dopravní obslužnost a napojení na potřebné inženýrské sítě jednotlivých pozemků byla zajištěna. V rámci územních studií musí být řešeno umístění ploch veřejných prostranství pro umístění zeleně (do těchto ploch veřejných prostranství~~

~~nebudou započteny plochy komunikací). V rámci zastavitelné plochy Z09 bude v územní studii prověřeno situování plochy veřejných prostranství pro umístění zeleně v okolí památného stromu (dub letní), mimo jiné za účelem vymezení volného prostoru v okolí památného stromu a ochrany tohoto jedinečného solitéru.~~

~~**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.~~

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

ÚZEMNÍ PLÁN BUŠ

Textová část

Územního plánu Buš obsahuje **xx listů**
včetně titulní strany a obsahu

Grafická část

Územního plánu Buš obsahuje **3 výkresy (A , B , C)**

A Výkres základního členění území 1 : 5 000

B Hlavní výkres 1 : 5 000

C Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aktualizace mapového podkladu

V rámci Změny č. 2 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 20. 5. 2024.

Koncepce ÚP Buš se nezměnila.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Buš
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. 2 ÚP, je v souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 3. 2024). Aktualizace č.1 PÚR byla schválena usnesení vlády ze dne 15. 04. 2015, Aktualizace č.2 a č.3 PÚR byly schváleny usnesení vlády ze dne 2. září. 2019 a nabýly účinnosti dne 1. října 2019. Aktualizace č.5 PÚR byla schválena usnesení vlády ze dne 17. srpna 2020 a nabyla účinnosti dne 11. září 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesení vlády ze dne 12. července 2021. Aktualizace č. 6 PÚR byla schválena usnesení vlády ze dne 19. července 2023 a nabyla účinnosti dne 1. září 2023. Aktualizace č. 7 PÚR byla schválena usnesení vlády ze dne 7. února 2024 a nabyla účinnosti dne 1. března 2024.

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. 2, 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. 2, vytváří předpoklady pro rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(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. 2, vytváří předpoklady pro zajištění vyhovujícího zásobení obyvatel pitnou vodou a zajištění likvidace splaškových odpadních vod.

Územní plán Buš, včetně Změny č. 2 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 2 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 2 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 netýká 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. 3. 2024).

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

Územní plán Buš, včetně Změny č. 2 ÚP, je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, schválenými zastupitelstvem Středočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace).

A. PRIORITY 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. 2 ÚP, vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Územní plán, včetně Změny č. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 ÚP se zpřesňuje aktuální stav zastavitelných ploch (zejména ploch bydlení a ploch smíšených obytných) a mění stanovené využití stávajících zastavitelných ploch občanského vybavení.

B. ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY, CENTRA OSÍDLENÍ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

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

C. SPECIFICKÉ OBLASTI

Území obce Buš se nachází mimo specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a další mimo specifické oblasti nadmístního významu.

D. PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

Pro území obce Buš vyplývají zásady a požadavky uvedené v kapitolách:

D.1. Plochy a koridory dopravy

D.1.1.3. Vodní doprava

(131) ZÚR zpřesňují vymezení koridoru vodní dopravy **VD3** (vymezeného v PÚR pod ozn. VD3) stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Třebenice, ř. km 92,0 - hranice Středočeského kraje, včetně staveb souvisejících a včetně chybějících plavebních objektů – lodních zdvihadel Slapy a Orlik (překonání rozdílů mezi jednotlivými stávajícími vodními nádržemi).

Změna č. 2 ÚP respektuje vymezení koridoru vodní dopravy VD3 a nemá na něj žádný vliv. Navržené změny způsobu využití území jsou vymezeny zejména ve vlastním sídle Buš.

D.4. Plochy a koridory ÚSES

(192) ZÚR vymezují na nadregionální úrovni:

b) biokoridory:

NK 60 Štěchovice - Hlubocká obora (vodní, teplomilný, mezofilní hájový)

V ÚP Buš jsou vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES. Změna č. 2 ÚP Buš vymezení prvků ÚSES nemění.

E. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

Pro území obce Buš vyplývají zásady a požadavky uvedené v kapitole :

E.1. Přírodní hodnoty kraje

b) lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality;

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 změny č.2 ÚP navrženy žádné nové záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly významně ovlivnit evropsky významnou lokalitu.

i) skladebné části ÚSES.

V Územním plánu Buš jsou vymezeny a zpřesněny skladebné části nadregionálního a regionálního ÚSES. Ve změně č. 2 ÚP se vymezené skladebné části nadregionálního a regionálního ÚSES nemění.

F. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

Území obce Buš zasahuje do krajinného typu - krajina rekreační (R3), uvedeného v kapitole:

F.3. Krajiny rekreační (R)

(213) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování, případný rozvoj rekreačního potenciálu krajiny, zejména pro šetrné formy rekreace (pěší turistika, cykloturistika, rekreace u vody);

- b) vytvářet podmínky pro zlepšování kvality povrchových vod ve vodních tocích a vodních nádržích zejména v oblastech se zvýšenou koncentrací individuální a hromadné rekreace;
- c) chránit a posilovat mimoprodukční funkci lesů a vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků nelesní krajinné zeleně;
- d) chránit hodnotné partie krajiny, zejména příkře zahloubených říčních údolí a dále přírodních a kulturně historických dominant.

Územní plán Buš, včetně Změny č. 2 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.

G. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Na území obce Buš jsou v ZÚR vymezeny:

(237) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory, veřejně prospěšná opatření lze také navrhnout jen pro nefunkční části biocenter a biokoridorů:

- NK 60 Štěchovice – Hlubocká obora

Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES jsou v ÚP Buš zapracovány a zařazeny do veřejně prospěšných opatření. Změna č. 2 ÚP vymezení VPO nemění.

H. POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚPD OBCÍ

Na území obce Buš se vztahují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu:

Dopravní infrastruktura

- VD3 Koridor vodní cesty Vltava, Třeбенice, ř. km 92,0 - hranice Jihočeského kraje

ÚSES:

- NK 60 Štěchovice – Hlubocká obora

Změna č. 2 ÚP Buš nemá vliv na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu. Navržené dílčí změny ve způsobu využití ploch nemají žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů v území, tj. vliv na využívání území sousedních obcí.

Na Územní plán Buš, včetně Změny č. 2 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. 2 ÚP, respektuje záměry ZÚR v platném znění (Úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace), 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. 2 ÚP Buš je řešena v souladu s cíli územního plánování.

Územní plán Buš, včetně Změny č. 2 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. 2 ÚP Buš zahrnuje pouze dílčí změny ve využití stávajících zastavitelných ploch v lokalitě Z2-A. V rámci změny č. 2 ÚP je v lokalitě Z2-A navržena zejména změna způsobu využití a prostorového uspořádání na stávajících zastavitelných plochách Z24 a Z25 pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), na zastavitelné ploše Z40 pro veřejná prostranství - komunikace, veřejné prostory (PV) a zastavitelné ploše Z42 pro veřejná prostranství (ZV). Na části plochy Z24 (oproti původnímu rozsahu zmenšena), na plochách Z25 a Z42 a na části plochy Z40 (zčásti zrušena) navržen jiný způsob využití a podmínky prostorového uspořádání občanského vybavení pro veřejnou infrastrukturu, obslužné vybavení a pro umístění veřejných prostranství.

Ve změně č. 2 ÚP Buš se dále zpřesňuje aktuální stav zastavitelných ploch a upřesňují podmínky v zastavěném území a na zastavitelných plochách. Změna č. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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

Změna č. 2 ÚP Buš je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.

Změna č. 2 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. 2 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. 2 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. 2 ÚP Buš je respektována ochrana všech přírodních hodnot. Změna č. 2 ÚP Buš nemění koncepci uspořádání a ochrany krajiny.

Ochrana kulturních hodnot

Ve Změně č. 2 ÚP Buš je respektována ochrana všech kulturních hodnot. Změna č. 2 ÚP Buš nemění koncepci ochrany kulturního dědictví.

Ochrana státu

Ve Změně č. 2 ÚP Buš je respektována ochrana všech vojenských zařízení

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany. Jedná se o koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

Celé správní území obce Buš je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Na celém správním území obce Buš je zájem Ministerstva obrany ČR posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 zákona č 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené druhy staveb jen základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR :

- výstavba a rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,

- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba vedení větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 Územního plánu Buš se celém území obce aktualizuje a upravuje hranice zastavěného území ke dni 20. 5. 2024.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Změna č. 2 ÚP Buš nemění základní koncepci rozvoje území obce Buš, ochranu a rozvoj jeho hodnot.

Urbanistická koncepce

Změna č. 2 ÚP Buš nemění koncepci ÚP, respektuje cíle a koncepci rozvoje území obce stanovenou ve stávajícím Územním plánu Buš. Ve změně č. 2 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. 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.

▪ Lokalita Z2-A

V lokalitě Z2-A je v návrhu změny č.2 ÚP na části plochy Z24 (oproti původnímu rozsahu zmenšena), na plochách Z25 a Z42 a na části plochy Z40 (zčásti zrušena) navržen jiný způsob využití a podmínky prostorového uspořádání občanského vybavení. Zastavitelné plochy navržené na změnu způsobu využití jsou nově označeny Z53 (OV - Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura), Z54 (OM - Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá), Z55 (SV - Plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské) a Z56 (PV - Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory). Rozsah zastavitelných ploch občanského vybavení, striktně určených pouze pro tělovýchovná a sportovní zařízení od doby zpracování ÚP Buš v roce 2018 pozbyl z pohledu obce Buš potřeby a nutnosti,

V návrhu změny č. 2 se vymezuje nová zastavitelná plocha Z57 pro umístění okružní křižovatky v místě křížení silnic III/10212 a III/10217. Předpokládá se, že z této okružní křižovatky mohou být dopravně napojeny zastavitelné plochy Z53, Z54 a Z56. Plocha Z56 bude napojena po veřejné komunikaci přes plochu Z55 na stávající silniční síť (III/10212, III/10217).

Koncepce veřejné infrastruktury

Změna č. 2 ÚP Buš nemění koncepci veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.

Koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 2 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.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Ve Změně č. 2 ÚP Buš se u vybraných ploch s rozdílným způsobem SV, OV, OM, využití doplňuje a upravuje stanovený způsob využití a podmínky prostorového uspořádání, zejména s ohledem na změny na zastavitelných plochách Z53, Z54 a Z55 .

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Ve Změně č. 2 ÚP Buš se nemění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství

Ve Změně č. 2 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. 2 Územního plánu Buš stanovena, neboť řešené území nepodléhá posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

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

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. Ve Změně č. 2 ÚP Buš se tudíž v textové části ruší celá kapitola 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“.

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

Změna č. 2 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. 2 ÚP Buš je aktualizováno zastavěné na celém území obce. Zastavěné území obce je využíváno.

Vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 2 ÚP Buš zahrnuje zejména změny způsobu využití stávajících zastavitelných ploch Z24, Z25 Z42 a Z40. V místě těchto původních zastavitelných ploch s převahou občanského vybavení se vymezují nové plochy rovněž s převahou občanského vybavení (Z53, Z54 Z55 a Z56), ale s jiným druhem občanského vybavení.

Celkový rozsah zastavitelných ploch se mění pouze vymezením plochy dopravní infrastruktury. V návrhu změny č. 2 se vymezuje nová zastavitelná plocha Z57 pro umístění okružní křižovatky v místě křížení silnic III/10212 a III/10217.

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. 2 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. 2 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. 2 ÚP Buš je zpracována v souladu „Obsahem Změny č. 2 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. 2 územního plánu Buš zkráceným postupem a o jejím obsahu:

Obsah Změny č. 2 územního plánu Buš:

- Provéřit prostorové uspořádání v zastavitelných plochách Z24 a Z25 určených pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS).
- Provéřit prostorové uspořádání v zastavitelné ploše Z40 určené pro veřejná prostranství - Komunikace , veřejné prostory (PV) a zastavitelné ploše Z42 určené pro veřejná prostranství (ZV).
- Provéřit komunikační systém a napojení řešených zastavitelných ploch na stávající komunikační síť obce.
- Zahrnutí schválených územních studií do územního plánu.

Změna č. 2 ÚP Buš splňuje požadavky. Ve změně č. 2 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 rámci změny č. 2 ÚP bylo v lokalitě Z2-A prověřeno využití a prostorové uspořádání v zastavitelných plochách Z24 a Z25 určených pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), v zastavitelné ploše Z40 pro veřejná prostranství - komunikace , veřejné prostory (PV) a zastavitelné ploše Z42 pro veřejná prostranství (ZV).

Poměrně velký rozsah zastavitelných ploch občanského vybavení, striktně určených pouze pro tělovýchovná a sportovní zařízení od doby zpracování ÚP Buš v roce 2018 pozbyl z pohledu obce Buš potřeby a nutnosti, ale vyvstala potřeba jiného způsobu využití těchto zastavitelných ploch občanského vybavení pro veřejnou infrastrukturu, obslužné vybavení a pro umístění veřejných prostranství.

Na podkladu urbanisticko architektonické studie „Buš severovýchod“ je v návrhu změny č.2 ÚP na části plochy Z24 (oproti původnímu rozsahu zmenšena), na plochách Z25 a Z42 a na části plochy Z40 (zčásti zrušena) navržen jiný způsob využití a podmínky prostorového uspořádání občanského vybavení. Zastavitelné plochy navržené na změnu způsobu využití jsou nově označeny Z53, Z54, Z55 a Z56.

V rámci změny č. 2 ÚP byl v lokalitě Z2-A prověřen komunikační systém a napojení řešených zastavitelných ploch na stávající komunikační síť obce. V návrhu změny č. 2 se vymezuje nová zastavitelná plocha Z57 pro umístění okružní křižovatky v místě křížení silnic III/10212 a III/10217. Z této okružní křižovatky budou dopravně napojeny zastavitelné plochy Z53, Z54 a Z56. U plochy Z55 se stanovuje podmíněně přípustné využití s tím, že přes ní musí být zajištěno po veřejné komunikaci dopravní napojení plochy Z56 na stávající silniční síť (III/10212, III/10217).

V rámci zpracování změny č. 2 ÚP byla u zastavitelných ploch Z15 a Z09 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. Celá kapitola 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“ se v ÚP Buš ruší.

12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

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

Změna č. 2 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. 2 Územního plánu Buš na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL

Změna č. 2 ÚP Buš nemá vliv na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL. Ve Změně č. 2 ÚP Buš nejsou navrženy žádné předpokládané zábory stávajících lesních pozemků, t.j. pozemků určených k plnění funkce lesa - PUPFL.

13.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 2 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 podle přílohy k vyhlášce č. 271/2019 Sb., v platném znění.

Vliv navrhovaného řešení Změny č. 2 ÚP Buš na zemědělský půdní fond

a) Nové záborů ZPF

Plocha Z57

Změna č. 2 ÚP Buš má na rozsah předpokládaných záborů ZPF vliv pouze vymezením plochy Z57 (DS - Plochy dopravní infrastruktury - silniční) o výměře **0, 03 ha**.

V návrhu změny č. 2 Buš se vymezuje nová zastavitelná plocha Z57 o výměře 0, 03 ha pro umístění okružní křižovatky v místě křížení silnic III/10212 a III/10217. Předpokládá se, že z této okružní křižovatky budou dopravně napojeny zastavitelné plochy Z53, Z54 a Z56.

b) Změna situování záboru ZPF

Plocha Z51 - jihozápadní část

S novou plochou Z57 souvisí jihozápadní část plochy Z51, vymezená pro umístění pěší a cyklistické komunikace (PV Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory). Plocha Z51 zůstává v ÚP vymezena ve stejném rozsahu, pouze její jihozápadní část je situována v jiném místě. Jihozápadní část plochy Z51 se odklání a je vymezena okolo nové plochy Z57 - místo původního situování podél stávající křižovatky silnic (v místě nové vymezené plochy Z57). Změna situování jihozápadní části plochy Z51 nemá vliv na rozsah předpokládaných záborů ZPF.

c) Změna využití záborů ZPF

Plochy Z24, Z53, Z54, Z55, Z56

Vymezení ploch Z24, Z53, Z54, Z55, Z56 nemá vliv na rozsah předpokládaných záborů ZPF. Tyto plochy jsou vymezeny ve stejné lokalitě a ve stejném celkovém rozsahu jako stávající zastavitelné plochy Z25 a Z42 a části zastavitelných ploch Z24 a Z40.

V rámci změny č. 2 ÚP je v lokalitě Z2-A navržena změna způsobu využití na stávajících zastavitelných plochách Z24 a Z25 určených pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), v zastavitelné ploše Z40 pro veřejná prostranství - komunikace, veřejné prostory (PV) a zastavitelné ploše Z42 pro veřejná prostranství (ZV).

V návrhu změny č.2 ÚP je na části zastavitelné plochy Z24 (oproti původnímu rozsahu zmenšena), na plochách Z25 a Z42 a na části plochy Z40 (zčásti zrušena) navržen jiný způsob využití. Zastavitelné plochy navržené na změnu způsobu využití jsou označeny Z53 (OV - Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura), Z54 (OM - Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá), Z55 (SV - Plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské) a Z56 (PV - Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory).

Aktualizace zastavěného území

V rámci změny č. 2 Územního plánu Buš se aktualizuje hranice zastavěného území. Část některých zastavitelných ploch (Z11, Z19 a Z41) je již vyčerpána a zahrnuta do zastavěného území. Celé původní zastavitelné plochy Z04, Z16 a Z18 jsou již zastavěny a rovněž zahrnuty do zastavěného území.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Poměrně velký rozsah zastavitelných ploch občanského vybavení (Z24 a Z25), striktně určených pouze pro tělovýchovná a sportovní zařízení od doby zpracování ÚP Buš v roce 2018 pozbyl z pohledu obce Buš potřeby a nutnosti, ale vyvstala potřeba jiného způsobu využití těchto zastavitelných ploch občanského vybavení pro veřejnou infrastrukturu, obslužné vybavení a pro umístění veřejných prostranství.

Na podkladu urbanisticko architektonické studie „Buš severovýchod“ je v návrhu změny č.2 ÚP Buš na části plochy Z24 (oproti původnímu rozsahu zmenšena), na plochách Z25 a Z42 a na části plochy Z40 (zčásti zrušena) navržen jiný způsob využití a podmínky prostorového uspořádání občanského vybavení a veřejných prostranství.

Nová zastavitelná plocha Z57 a změna situování jihozápadní část zastavitelné plochy Z51 jsou situovány na půdách III. třídy ochrany ZPF (BPEJ 5.29.04). Všechny zastavitelné plochy navržené na změnu způsobu využití jsou situovány rovněž na půdách III. třídy ochrany ZPF (BPEJ 5.29.04) a jsou nově označeny Z24, Z53, Z54, Z55 a Z56.

Z24 - OS „- Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“

Zahrnuje část původní zastavitelné plochy OS (zmenšena),

+ změna způsobu využití zastavitelné plochy Z42

určené pro ZV „Plochy veřejných prostranství - - zeleň na veřejných prostranstvích“

0, 34 ha - III. třída ochrany ZPF , BPEJ 5.29.04

Oproti stávajícímu stavu v ÚP Buš nemá vliv na celkový rozsah předpokládaných záborů ZPF, jedná se pouze o změnu způsobu využití zastavitelných ploch.

Z53 - OV „Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura“

Změna způsobu využití částí zastavitelných ploch Z24 a Z25

určených pro OS „Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“

1, 25 ha - III. třída ochrany ZPF , BPEJ 5.29.04

Oproti stávajícímu stavu v ÚP Buš nemá vliv na celkový rozsah předpokládaných záborů ZPF, jedná se pouze o změnu způsobu využití zastavitelné plochy.

Z54 - OM „Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá“

Změna způsobu využití částí zastavitelných ploch Z24 a Z25

určených pro OS „Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“

0, 33 ha - III. třída ochrany ZPF , BPEJ 5.29.04

Oproti stávajícímu stavu v ÚP Buš nemá vliv na celkový rozsah předpokládaných záborů ZPF, jedná se pouze o změnu způsobu využití zastavitelné plochy.

Z55 - SV „Plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské“

Změna způsobu využití části zastavitelné plochy Z24

určené pro SV „Plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské“

K bydlení lze dle využít 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.).

0, 33 ha - III. třída ochrany ZPF , BPEJ 5.29.04

Oproti stávajícímu stavu v ÚP Buš nemá vliv na celkový rozsah předpokládaných záborů ZPF, jedná se pouze o změnu způsobu využití zastavitelné plochy.

- Z56** - PV „Plochy veřejných prostranství - komunikace veřejné prostory“
Změna způsobu využití části zastavitelné plochy Z24
určené pro OS „Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“
0, 28 ha - III. třída ochrany ZPF , BPEJ 5.29.04
Oproti stávajícímu stavu v ÚP Buš nemá vliv na celkový rozsah předpokládaných
záborů ZPF, jedná se pouze o změnu způsobu využití zastavitelné plochy.
- Z57** - DS „- Plochy dopravní infrastruktury - silniční“
Zastavitelná plocha pro umístění severní části okružní křižovatky
0, 03 ha - III. třída ochrany ZPF , BPEJ 5.29.04

Ve smyslu § 4 písm. a) zákona o ochraně ZPF v platném znění se nepředpokládá, že vlivem Změny č. 2 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 ztížení obdělávatelných pozemků.

Předpokládané zábory pozemků ZPF, hranice BPEJ s příslušnými kódy BPEJ, třídou ochrany zemědělské půdy a provedeným odvodněním jsou znázorněny na výkresu :

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

14. ÚPRAVY ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

TEXTOVÁ ČÁST

odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Buš
zpracovaná pořizovatelem změny ÚP

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 2 územního plánu Buš je pořizována na základě Usnesení Zastupitelstva obce Buš č. 6/10/2022 ze dne 4. 11. 2022, jehož součástí je Návrh Obsahu Změny č. 2 územního plánu Buš (dále „Obsah Změny č. 2“). Dle Usnesení Zastupitelstva Změna č. 2 územního plánu Buš nevyžaduje zpracování variant řešení a je pořizována zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen "stavební zákon").

V rámci projednání navrhovaného Obsahu Změny č. 2 územního plánu Buš vydal příslušný orgán ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému Obsahu Změny č. 2 stanovisko č. j. 140525/2022/KUSK ze dne 7. 12. 2022, ve kterém vyloučil jeho významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému Obsahu Změny č. 2 územního plánu Buš ve svém stanovisku č. j. 140525/2022/KUSK ze dne 7. 12. 2022 uvedl, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Buš na životní prostředí.

Obsahem Změny č. 2 je dle rozhodnutí zastupitelstva prověření prostorového uspořádání v zastavitelných plochách Z24 a Z25, prověření prostorového uspořádání v zastavitelné ploše Z40 a Z42 a prověření komunikačního systému a napojení řešených zastavitelných ploch na stávající komunikační síť.

Pořizovatelem věcně a místně příslušným podle ustanovení § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen "nový stavební zákon") ve spojení s § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, je Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, který v přenesené působnosti pořizuje územní plán pro území obce ve svém správním obvodu, na žádost obce Buš ze dne 9. 11. 2022.

Návrh změny č. 2 územního Buš zpracoval zodpovědný projektant Ing. arch. Milič Maryška, ČKA 00401 na základě schváleného obsahu Změny č. 2.

Bude doplněno po projednání

2. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po projednání

3. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Bude doplněno po projednání