

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BUŠ za období 2018 – 2026

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

návrh určený k projednání dle ustanovení § 88 až § 90
zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Buš
datum schválení	
číslo usnesení	
určený zastupitel	Ing. Miloslav Laštovka, starosta obce
oprávněná osoba	Ing. Miloslav Laštovka, starosta obce
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Bc. Petr Barák
podpis	otisk úředního razítka:

08/2026

OBSAH:

- A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**
- B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**
- C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**
- D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI**
- E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**
- F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**
- G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Územní plán Buš, ve znění pozdější Změny č. 2, byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „předchozí stavební zákon“). Územní plán obce Buš (dále také jen „ÚP“ nebo „územní plán“) vydalo zastupitelstvo obce Buš dne 26. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 1/2018, územní plán nabyl účinnosti dne 18. 10. 2018.

Změna č. 1 územního plánu Buš (dále také „Změna územního plánu“ nebo „Změna“) byla vydána formou opatření obecné povahy. Změna č. 1 územního plánu nabyla účinnosti dne 29. 9. 2022. Změna č. 2 územního plánu byla vydána dne 8. 1. 2025 formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 1. 2. 2025. Územní plán není zpracován v souladu s aktuálními právními předpisy upravující jednotný standard územně plánovací dokumentace.

Zpracovatelem územního plánu Buš včetně jeho změn byl pan Ing. arch. Milič Maryška, IČO 16125703, sídlem Letohradská č. p. 369/3, 170 00 Praha 7 – Holešovice, pořizovatelem byl Městský úřad Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice.

Zpráva o uplatňování územního plánu Buš vychází z ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „Stavební zákon“), které stanoví, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil Městský úřad Černošice, jako úřad územního plánování, ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je Miloslav Laštovka, ke zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu Buš v uplynulém období 2018 - 2026 (dále také „Zpráva“ nebo „Zpráva o uplatňování“).

Zpráva neobsahuje zadání změny územního plánu.

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Buš je sídlem v jižní části správního obvodu ORP Černošice a nachází se mimo stanovené rozvojové oblasti a osy vymezené v Politice územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Počet obyvatel se od doby vydání územního plánu v roce 2018 výrazně nezměnil (počet obyvatel ke dni 31. 12. 2017 byl 337, počet obyvatel ke dni 1. 1. 2025 byl 340). Správní území obce zahrnuje katastrální území Buš, rozloha území činí 6,85 km². Obec zahrnuje vlastní sídlo Buš, část rekreační osady Sladovaře (na hranici s obcí Slapy) a malou část rekreační osady Hrdlička (na hranici s obcí Čím).

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo v územním plánu aktualizováno ke dni 20. 5. 2024. Ačkoli nedošlo od poslední změny k zásadnímu rozvoji, bude zastavěné území při další změně územního plánu aktualizováno.

Základní koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce

Území obce se nachází v jižní okrajové části správního obvodu ORP Černošice. Obec se nachází mimo hlavní silniční tahy a není zde zavedena kolejová doprava, což snižuje její význam a atraktivitu v rámci pražské aglomerace. Předností obce je umírněný rozvoj se zaměřením na kvalitní podmínky pro bydlení a posilování rekreačního potenciálu obce, zejména díky přilehlé vodní nádrži Slapy a atraktivní kulturně-rekreační krajině v blízkém zázemí obce.

Základní koncepce územního plánu vytváří předpoklady a podmínky pro zlepšování obytného standardu v samotném sídle, zejména v oblasti rozvoje obslužné sféry a zajištění dostatečné veřejné infrastruktury. Z hlediska základní koncepce rozvoje území je pro obec klíčová podpora kvalitního prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel a podpora rekreačního potenciálu území, přičemž je kladen důraz na zachování příznivých podmínek pro udržitelný rozvoj území, prostupnost krajinou ve vazbě na nemotorovou dopravu a snižování znečištění vod a ovzduší. Základní koncepce dále vytváří podmínky pro rozvoj ekonomické základny sídla, zejména s důrazem na drobnou řemeslnou a zemědělskou výrobu, jejíž provoz nevytváří zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a nezvyšuje hygienickou zátěž okolního území.

Z údajů Českého statistického úřadu vyplývá, že celkový počet obyvatel stagnuje, v území tedy není patrný zvýšený tlak na vytváření nových ploch bydlení (počet obyvatel ke dni 31. 12. 2017 byl 337, počet obyvatel ke dni 1. 1. 2025 byl 340). V porovnání s okolními obcemi není obec Buš tolik zatížená rekreační výstavbou, rekreační oblasti se nacházejí zejména na východě území ve vazbě na vodní nádrž Slapy. Tyto rekreační oblasti jsou však stabilizované, územní plán zde nevymezuje nové zastavitelné plochy pro individuální rekreaci.

Cílem územního plánu je vytvářet podmínky pro umírněný rozvoj bydlení a základních obslužných funkcí v sídle včetně stabilizace rekreačního zázemí, při zachování kvalitního přírodního prostředí zejména v návaznosti na vodní nádrž Slapy, větší lesní porosty v jižní části území a evropsky významnou lokalitu Hrdlička - Žďánská hora.

Základní stanovená koncepce je naplňována, rozvoj obce je situován zejména v návaznosti na stávající sídlo a jsou naplňovány předpoklady pro zvyšování standardu bydlení uvnitř sídla, rozvoj obce a podporu rekreačního potenciálu území. Navrhovaný rozvoj obce odpovídá velikosti a významu sídla.

Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu a údaje o stavu jejich využití:

Územní plán vymezuje na celém území obce velké množství menších zastavitelných ploch (24 zastavitelných ploch nepřesahuje výměru 0,3 ha), pouze 7 zastavitelných ploch svou výměrou přesahuje 1 ha. Navržené zastavitelné plochy jsou svými funkcemi rozmanité, na území obce se nachází zejména zastavitelné plochy určené pro bydlení (BI), smíšenou obytnou funkci (SV), občanské vybavení (OV), sportovní využití (OS), zemědělskou výrobu (VZ), drobnou a řemeslnou výrobu (VD), drobnou komerci (OM), technickou infrastrukturu (TI), plochy veřejného prostranství (PV) a soukromou zeleň (ZS).

Plochy bydlení kromě funkce bydlení umožňují využití území pro chovatelské a pěstitelské zázemí, související obslužné zařízení místního významu ve vazbě na funkci bydlení či podnikatelské aktivity ze sféry řemeslné a drobné výroby. Plochy smíšené obytné dále připouštějí obslužné stavby a zařízení místního významu, podnikatelské aktivity ze sféry cestovního ruchu a zemědělskou výrobu typu rodinných farem.

Plochy smíšené obytné funkce jsou vymezeny zejména v samotném jádru obce Buš, kde jsou historicky usedlosti užívány ke smíšené funkci (zejména zemědělství a drobná zpracovatelská výroba). Na historické jádro obce pozvolně navazují plochy bydlení, které mají spíše charakter zástavby samostatných rodinných domů. Jádro obce je stabilizované, navazující zástavba předpokládá zejména doplnění stávajících proluk a dotvoření tvaru obce.

Zastavitelné plochy na území obce nejsou podmíněny vydáním regulačního plánu či územní studie. Územní plán nevymezuje žádné plochy přestavby (plochy transformační).

Výčet zastavitelných ploch vymezených v územním plánu:

- **Z01 (výměra 1,28 ha)** – funkce bydlení (BI) a komunikace, veřejné prostranství (PV); dosud nerozparcelováno a nezastavěno
- **Z02 (výměra 0,5 ha)** – funkce bydlení (BI); dosud nerozparcelováno a nezastavěno
- **Z03 (výměra 0,15 ha)** – funkce bydlení (BI); dosud nezastavěno
- **Z06 (výměra 0,65 ha)** – funkce bydlení (BI); dosud nezastavěno, potřeba řešení napojení na komunikaci
- **Z08 (výměra 0,26 ha)** – funkce bydlení (BI); zastavěno, neevidováno v katastru nemovitostí (KN)
- **Z09 (výměra 1,45 ha)** – funkce bydlení (BI); zpracována územní studie „U Dubu“, východní část území rozparcelována, realizace komunikace a následná výstavba byly zahájeny
- **Z10 (výměra 0,29 ha)** – funkce bydlení (BI); nerozparcelováno a nezastavěno
- **Z11 (výměra 2,07 ha)** – funkce bydlení (BI) a komunikace, veřejné prostranství (PV); rozparcelováno, území částečně využito – ve fázi stavebního řízení, hlavní část komunikace

napojující stavební pozemky je realizována, nutnost prokázání hygienických limitů hluku z přilehlé komunikace

- **Z12** (výměra 0,14 ha) – funkce bydlení (BI); nezastavěno, bez napojení na komunikaci
- **Z13** (výměra 0,1 ha) – funkce bydlení (BI); nezastavěno, bez napojení na komunikaci
- **Z14** (výměra 1,36 ha) – funkce bydlení (BI) a komunikace, veřejné prostranství (PV); severovýchodní část území rozparcelována, část komunikace realizována, nutnost prokázání splnění hygienických limitů, dosud nezastavěno
- **Z15** (výměra 1,77 ha) – funkce bydlení (BI); zpracována územní studie „Z15 – Klíč“, nerozparcelováno, nezastavěno, bez napojení na dopravní infrastrukturu
- **Z17** (výměra 0,55 ha) – funkce bydlení (BI); nerozparcelováno, nezastavěno, bez napojení na dopravní infrastrukturu
- **Z19** (výměra 0,22 ha) – funkce smíšená (SV); dosud nezastavěno
- **Z20** (výměra 0,14 ha) – funkce smíšená (SV) a komunikace, veřejné prostranství (PV); dosud nezastavěno, komunikace dosud nerealizována
- **Z21** (výměra 0,34 ha) – funkce smíšená (SV); dosud nezastavěno, zhoršená dopravní dostupnost
- **Z22** (výměra 0,15 ha) – funkce občanského vybavení (OV); dosud nezastavěno
- **Z23** (výměra 0,58 ha) – funkce občanského vybavení (OV); dosud nezastavěno, bez napojení na dopravní infrastrukturu, návaznost na plochu Z53
- **Z24** (výměra 0,34 ha) – funkce tělovýchovná a sportovní (OS); v jižní části pumptrack realizován, východní část dosud nerealizována, návaznost na stávající sportovní vybavení
- **Z26** (výměra 0,18 ha) – funkce komerční (OM), komunikace a veřejné prostranství (PV) a soukromé zeleně (ZS); rozšíření restaurace Rotunda, výstavba nezahájena
- **Z27** (výměra 0,37 ha) – funkce bydlení (BI), rekreace (RI) a soukromé zeleně (ZS); možnost rozšíření stavebních pozemků, částečně využito
- **Z29** (výměra 1,15 ha) – funkce zemědělské výroby (VZ); výstavba zahájena, realizace zemědělských staveb dle KN
- **Z30** (výměra 0,19 ha) – funkce zemědělské výroby (VZ); realizace zemědělské stavby dle KN, bez napojení na dopravní infrastrukturu
- **Z31** (výměra 0,24 ha) – funkce zemědělské výroby (VZ); využíváno pro drobné hospodaření
- **Z32** (výměra 0,37 ha) – funkce zemědělské výroby (VZ); dosud nezahájena výstavba, přípustné využití v rámci plochy je kompostárna
- **Z33** (výměra 0,31 ha) – funkce drobné výroby (VD); dosud nerealizováno
- **Z34** (výměra 0,71 ha) – funkce drobné výroby (VD); dosud nerealizováno
- **Z35** (výměra 0,14 ha) – funkce drobné výroby (VD); dosud nerealizováno, bez napojení na dopravní infrastrukturu
- **Z36** (výměra 0,17 ha) – funkce technického zařízení (TI); plocha určená pro intenzifikaci ČOV, vymezená veřejně prospěšná stavba VVT1
- **Z37** (výměra 0,17 ha) – funkce komunikace a veřejného prostranství (PV); propojení komunikace, dosud neproběhla parcelace ani realizace
- **Z38** (výměra 0,4 ha) – funkce komunikace a veřejného prostranství (PV); propojení komunikace, část vymezena jako veřejně prospěšná stavba VVD2, dosud neproběhla parcelace ani realizace
- **Z40** (výměra 0,07 ha) – funkce komunikace a veřejného prostranství (PV); napojení zastavitelných ploch Z17, Z23 a Z53, východní část vymezena jako veřejně prospěšná stavba VVD1, dosud nerealizováno, ve východní části proběhla částečná parcelace
- **Z41** (výměra 0,2 ha) - funkce komunikace a veřejného prostranství (PV); rozšíření komunikace „U Dubu“, částečně zasahuje do řešeného území územní studie „U Dubu“, dosud nerealizováno
- **Z43** (výměra 0,14 ha) – funkce soukromé zeleně (ZS); návaznost na zastavitelnou plochu Z01, již realizováno

- **Z44** (výměra 0,4 ha) - funkce soukromé zeleně (ZS); návaznost na zastavitelnou plochu Z02 a stabilizovanou plochu bydlení, větší část soukromé zeleně oplocena a připojena ke stavebním pozemkům rodinných domů
- **Z45** (výměra 0,17 ha) - funkce soukromé zeleně (ZS); návaznost na zastavitelnou plochu Z08, pod společným oplocením s rodinným domem
- **Z47** (výměra 0,44 ha) - funkce soukromé zeleně (ZS); návaznost na zastavitelnou plochu Z10 a stabilizovanou plochu bydlení, dosud nerealizováno
- **Z48** (výměra 0,19 ha) - funkce soukromé zeleně (ZS); návaznost na zastavitelné plochy Z13 a Z14, dosud nerozparcelováno a nevyužito
- **Z49** (výměra 0,19 ha) - funkce soukromé zeleně (ZS); zeleň mezi zastavitelnými plochami Z15 (bydlení) a Z33 (drobná výroba), dosud nerealizováno
- **Z50** (výměra 0,62 ha) - funkce soukromé zeleně (ZS), soukromá zeleň okolo rodinného domu č. p. 70 Buš, navrženo k vyjmutí z pozemku lesa, dosud nerealizováno
- **Z51** (výměra 0,13 ha) – funkce veřejného prostranství (PV); pěší komunikace s travnatým povrchem
- **Z52** (výměra 0,17 ha) – funkce bydlení (BI); dosud nezahájena výstavba
- **Z53** (výměra 1,25 ha) – funkce občanského vybavení (OV); pro umístění staveb OV zajišťující bydlení v rámci sociálních a zdravotních služeb a vzdělávání a výchovu, plocha není napojena na dopravní infrastrukturu, dosud nerealizováno
- **Z54** (výměra 0,33 ha) – funkce komerční (OM); dosud nerealizováno
- **Z55** (výměra 0,32 ha) – funkce smíšená (SV); předpoklad využití plochy pro bydlení (50 %), zbylá část využitelná pro občanskou vybavenost, veřejnou vybavenost a komerční vybavení, podmínka splnění hlukových limitů ve vztahu k bydlení, dosud nerealizováno
- **Z56** (výměra 0,28 ha) – funkce komunikace a veřejného prostranství (PV); napojení na komunikaci přes plochu Z55, dosud nerealizováno
- **Z57** (výměra 0,03 ha) – funkce silniční (DS); úprava křižovatky, dosud nerealizováno

Zastavitelné plochy jsou vymezeny zejména jako menší celky (samostatné parcely) a středně velké lokality (na části z nich jsou zpracovány územní studie). Převážná většina těchto zastavitelných ploch není vyčerpána, na části zastavitelných ploch aktuálně probíhá proces stavebního řízení. Územní plán tedy navrhuje dostatek zastavitelných ploch s různorodou funkcí, které odpovídají potřebám pro udržitelný a vyvážený růst obce.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu pro vyvážený růst obce v následujícím období, potřeba vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení v sídle nevyplývá.

Systém sídelní zeleně

Koncepce sídelní zeleně je založena na stabilizaci stávajících prvků sídelní zeleně na atraktivních místech, zejména v centrálních částech sídla v okolí stávající vodní plochy a ve vazbě na plochy občanského vybavení. Územní plán za tímto účelem vymezuje plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV), tyto plochy jsou určeny zejména pro umístění udržované parkové zeleně.

Územní plán předpokládá, že zastavěné území bude tvořeno zejména plochami obytné a smíšené zástavby s vysokým podílem soukromých zahrad a sadů, které budou podle prostorových možností doplněny pásy doprovodné zeleně, zejména podél významných komunikací. Součástí ploch veřejných prostranství je rovněž umístění prvků liniové či bodové sídelní zeleně, zejména ve vazbě na komunikace. Přestože systém sídelní zeleně nepůsobí robustně, je v obci díky vhodně nastavené regulaci obytné a smíšené zástavby zajištěn vysoký podíl vzrostlé zeleně, která se však nachází převážně na soukromých pozemcích. Významným prvkem v obci je rovněž zelený pás podél Sladovařského potoka, který je však rovněž tvořen převážně nepřístupnou soukromou zelení.

Systém sídelní zeleně je nastaven přiměřeně charakteru sídla, stávající systém sídelní zeleně je funkční a vyhovující a nevyvolává potřebu zásadních změn.

Koncepce veřejné infrastruktury

• Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury potvrzuje stávající silniční síť doplněnou o místní komunikace. Přes území obce prochází silnice II. třídy II/102 a dvě silnice III. třídy III/10212 a III/10217, přičemž silnice II/102 je vedena pouze po západní hranici obce. Hlavní komunikační síť v sídle je tvořena silnicemi III. třídy, které plní funkci sběrných komunikací, a sítí místních komunikací sloužících převážně k obsluze území. Přes území obce nejsou vedeny žádné dopravní záměry nadmístního významu vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR SČK) ani z Politiky územního rozvoje ČR.

Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství se silnicemi II. a III. třídy jako plochy DS – plochy dopravní infrastruktury, určené pro pozemní komunikace a související dopravní stavby. Ostatní části silniční sítě, které jsou součástí veřejného prostranství, jsou vymezeny ve funkční ploše PV – plochy veřejných prostranství. Většina stabilizovaných ploch v sídle je napojena na síť místních komunikací. U vymezených zastavitelných ploch jsou stanoveny podmínky pro zajištění dopravní obsluhy rozvojových lokalit, včetně zajištění přístupu pro složky integrovaného záchranného systému. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy s napojením na místní komunikace, výjimku tvoří napojení stávajících proluk na silnici III/10217.

Územní plán umožňuje úpravy silniční sítě na celém území obce, včetně možnosti rekonstrukce silnic do normových kategorií. Současně však postrádá konkrétnější podmínky umožňující oddělení jednotlivých dopravních módů, zejména motorové a nemotorové dopravy, a to především ve vazbě na páteřní cyklotrasu národního významu EuroVelo 7 (NA04), která je vedena po silnici III/10217.

Pěší doprava v obci je zajištěna prostřednictvím stávajících i navrhovaných veřejných prostranství. Rozvoj pěší a cyklistické dopravy mimo zastavěné území je předpokládán zejména s využitím stávajících polních a lesních cest, které zajišťují prostupnost v rámci obce i sousedních obcí. V území je přípustné umísťování dopravní infrastruktury, jako jsou pěší cesty, cyklistické stezky či vjezdy na pozemky, jako součást zemědělských a přírodních ploch, za podmínky, že nebude znemožněno jejich hlavní využití.

Stanovená koncepce dopravní infrastruktury je relevantní a odpovídá významu a charakteru obce. Koncepce zajišťuje dostatečnou dopravní obsluhu území a vytváří podmínky pro napojení budoucí zástavby.

• Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury předpokládá likvidaci splaškových vod ze sídla Buš prostřednictvím stávající čistírny odpadních vod (ČOV) v jihovýchodní části sídla, s vypouštěním vyčištěných vod do Sladovařského potoka. ČOV má kapacitu 500 EO (ekvivalentní obyvatel) a je na ni napojena převážná část sídla. Současná kapacita ČOV teoreticky umožňuje napojení všech obyvatel a staveb občanského vybavení na kanalizační síť, včetně možnosti drobného rozvoje. Územní plán stanovuje povinnost napojení nových staveb, zejména staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení, v zastavitelných plochách, plochách přestavby i při změnách dokončených staveb v zastavěném území na systém veřejné kanalizace zakončený v ČOV, pokud je to s ohledem na vzdálenost systému a morfologii terénu možné. V periferních částech se zástavbou situovanou ve volné krajině (Bouska, Nová Hospoda, V Trnovcích, U Dobré Vody apod.) se předpokládá likvidace splaškových vod prostřednictvím bezodtokových jímek k vyvážení, případně domovních ČOV či jiných způsobů čištění odpadních vod v souladu s platnou legislativou. V těchto periferních částech, zejména v chatových osadách, se do budoucna nepředpokládá s budováním veřejné vodovodní ani kanalizační sítě.

Zásobování pitnou vodou je zajištěno z veřejného obecního vodovodu, jehož zdrojem jsou obecní studny s čerpáním vody do vodojemu, odkud je obec zásobována gravitačně. Stávající kapacita vodovodu vyhovuje současnému stavu, avšak s ohledem na předpokládaný rozvoj obce v zastavitelných plochách je nutné posílení kapacity vodovodu a zajištění dostatečného zdroje pitné vody. Předpokládá se dílčí využití již realizovaného propojení vodovodu obce Buš s vodovodem sousední obce Slapy, který je částečně zásobován z vodní nádrže Slapy. Výhledově se předpokládá zajištění kapacity připojením stávajícího vodojemu na připravovaný dálkový přivaděč vody pro

Dobříšsko a Novoknínsko (dle projednávané 18. změny ZÚR SČK se jedná o veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury V22 - skupinový vodovod Dobříšsko). Navrhovaná trasa přivaděče je situována u západního okraje správního obvodu obce, asi 500 m od vodojemu.

Územní plán stanovuje povinnost zásobování nových staveb pro bydlení a občanského vybavení pitnou vodou z veřejného vodovodu, s výjimkou staveb ve volné krajině, kde je přípustné zásobování ze studní. Nové vodovodní řady mají být propojeny se stávající sítí za účelem zajištění zásobování a požární ochrany. Součástí koncepce technické infrastruktury je rovněž důraz na rozvoj a ochranu kritické infrastruktury jako nezbytné podmínky udržitelného rozvoje území.

Územní plán obsahuje požadavky na zajištění bezeškodné likvidace srážkových vod v místě jejich vzniku, s upřednostněním jejich akumulace a retence před odváděním do recipientů. V případě, že celková zastavěnost stavebního pozemku včetně zpevněných ploch přesáhne 30 % jeho výměry, je vyžadováno zpracování hydrogeologického posudku. Pokud je posudek záporný, je předpokládána likvidace srážkových vod výhradně formou akumulace. Tyto požadavky jsou v souladu s doporučeními územní studie krajiny ORP Černošice (dále také „územní studie krajiny“).

Zásobování elektrickou energií je kapacitně vyhovující pro současné požadavky. Případné rozšíření je možné využitím výkonové rezervy stávajících trafostanic, případně výstavbou nové trafostanice na okraji zastavitelných ploch. Zásobování plynem v obci zajištěno není.

V rámci další změny územního plánu je dále vhodné prověřit podmínky pro umístování zařízení pro výrobu a akumulaci energie z obnovitelných zdrojů v souvislosti se zařazením obce do specifických oblastí SOB10 a SOB11. S ohledem na malou velikost obce, zachovaný venkovský charakter sídla, významné krajinné a rekreační hodnoty Slapské přehrady se však nejeví jako vhodné vymezovat na území obce rozsáhlé plochy pro fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny nebo velkokapacitní bateriová úložiště. Případné využití obnovitelných zdrojů energie je vhodné připouštět spíše v přiměřeném rozsahu jako doplňková zařízení staveb nebo areálů, pokud nebude narušen krajinný ráz, rekreační funkce území ani hodnoty nezastavěného území.

Koncepce technické infrastruktury je funkční a odpovídá současným potřebám obce i předpokládanému rozvoji. Systémy odkanalizování, zásobování vodou i energiemi jsou stabilizované, přičemž hlavní rozvojovou podmínkou zůstává posílení kapacity vodovodu. Z hlediska udržitelného rozvoje území je koncepce vyhovující a nevyžaduje zásadní změny.

• **Občanské vybavení**

Obec Buš nedisponuje mateřskou školou ani základní školou, stávající plocha občanského vybavení (správa obce) je stabilizovaná. Vzhledem k velikosti obce se nepředpokládá plnění spádové funkce v rámci širšího regionu. Rozsah základního občanského vybavení odpovídá významu a velikosti obce. Územní plán vymezuje větší zastavitelné plochy občanského vybavení pro výhledové potřeby obce ve východní části sídla a menší zastavitelnou plochu občanské vybavenosti v těsné vazbě na okolní bydlení.

Další funkce drobného občanského vybavení (např. obchod, zdravotnictví, vzdělávání) mohou být dle územního plánu řešeny přímo v plochách bydlení (BI) nebo smíšených obytných (SV), vždy však jako doplňková funkce k primární funkci bydlení.

Z hlediska základní i vyšší občanské vybavenosti a specifických služeb je Buš částečně integrována do pražské aglomerace, přičemž je patrná také spádovost do bližších lokálních center, zejména do obcí Nový Knín či Štěchovice.

Stávající koncepce občanského vybavení je v současnosti vyhovující, případný rozvoj občanské vybavenosti je vázán na budoucí rozvoj v zastavitelných plochách.

• **Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství jsou stabilizována plochami PV (prostory místních komunikací a veřejných prostranství) a plochami veřejné zeleně ZV, obě tyto plochy mají charakter veřejných prostranství.

Vytváření nových veřejných prostranství v rámci zastavitelných ploch je částečně zajištěno jejich vymezením v územním plánu.

Primárním účelem vymezených ploch veřejných prostranství (PV) je zajištění obslužných komunikací v obci. V rámci ploch PV je přípustné umísťování drobné architektury a doplňkových staveb, které vhodně doplňují prostory veřejných prostranství (např. obecní mobiliář, dětská hřiště, přístřešky apod.) včetně umísťování prvků parkové či doprovodné zeleně.

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) jsou vymezeny zejména pro umísťování udržované parkové zeleně, územní plán pro ně stanovuje základní podmínky prostorového uspořádání. Také v těchto plochách je přípustné umísťování drobné architektury a drobných doplňkových staveb souvisejících s funkcí veřejné zeleně. V rámci obou typů ploch je možné umísťování technické infrastruktury.

Koncepce veřejných prostranství je stabilizovaná a odpovídá potřebám obce. Vymezené plochy umožňují jak zajištění dopravní obsluhy, tak rozvoj veřejného prostranství, a vytvářejí dostatečný rámec pro případné doplnění veřejných prostranství v návaznosti na další rozvoj území.

Koncepce uspořádání krajiny

Území obce Buš zasahuje do dvou oblastí krajinného rázu: Střední Povltaví a Novoknínsko - Višňovsko. Podstatná část nezastavěného území je tvořena zemědělskou půdou, pastvinami, lesy a sady. Dle Územní studie krajiny ORP Černošice z 12/2019 je pro krajinný okrsek „*Bušlapy*“ charakteristická kombinace zemědělsky využívaných ploch, luk, drobných i rozsáhlejších lesních celků. Vodní režim je relativně stabilní s průměrnou až nadprůměrnou retenční schopností. Významnou roli zde hraje rekreační potenciál vodní nádrže a navazující harmonická kulturní krajina drobného měřítka, doplněná přírodními a kulturními hodnotami, mimo jiné EVL Hrdlička – Žďánská hora a přírodním parkem Střed Čech. Cílovou vizí je dle územní studie krajiny kultivované rekreační zázemí Slapské přehrady s důrazem na zachování harmonické venkovské krajiny, podporu udržitelného zemědělského hospodaření a zajištění veřejné prostupnosti a ochrany přírodních hodnot.

Koncepce uspořádání krajiny je založena na principech trvale udržitelného rozvoje, který zajišťuje dostatečný ekonomický potenciál při zachování a obnově využívaných přírodních zdrojů. Mezi hlavní zásady koncepce krajiny a tvorby krajiny patří zejména ochrana vzrostlé zeleně a péče o ni, polyfunkční využívání krajiny, péče o čistotu vodotečí včetně technické údržby a vyvažování ekologicky stabilních a labilních částí krajiny. Územní plán vymezuje celkem 19 ploch změn v krajině, navržených zejména za účelem založení prvků územního systému ekologické stability, zvýšení podílu zeleně a posílení retenční schopnosti krajiny.

Mezi hlavní problémy území patří vyšší podíl rekreační zástavby a její postupná transformace na trvalé bydlení, privatizace a omezená veřejná přístupnost břehů vodní nádrže a kumulace rekreačních aktivit na vodní ploše i v jejím zázemí. Obec Buš má ze svého katastrálního území velmi omezený přímý přístup k hladině vodní nádrže Slapy, uvedené problémy se tak ve větší míře týkají okolních obcí, nicméně jejich dopady se mohou částečně projevovat i v řešeném území. Nedostatečná je také pěší a cyklistická prostupnost krajiny mimo cestní síť, zejména směrem k vodní nádrži. V oblasti ekologické stability je třeba prověřit a doplnit některé prvky lokálního ÚSES.

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je v územním plánu vymezen jako součást ploch NS - Plochy smíšeného nezastavěného území, NL – Plochy lesní a NZt - Plochy zemědělské (trvalý travní porost), přičemž samotné plochy ÚSES jsou vymezeny jako překryvná vrstva s podrobnějšími podmínkami využití. Prvky ÚSES jsou v ÚP vymezeny jako veřejně prospěšná opatření, přičemž část z nich je spojena s návrhem změn v krajině. Stávající systém lokálních biokoridorů je v souladu s Plánem místního ÚSES ORP Černošice, který jej dále v jižní části katastrálního území doplňuje o další biokoridor s napojením na stávající lokální biocentrum LC 245. Vymezení prvků ÚSES je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Dle Územní studie krajiny ORP Černošice, která je dle Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) podkladem pro řešení problematiky sucha, je území obce z hlediska potenciální retence nadprůměrné, avšak vzhledem k vyššímu zornění krajiny (zejména v severní části obce) je zemědělská půda více náchylná k přehřívání a přesoušení. Vzhledem k zařazení území obce do specifické oblasti SOB9 dle PÚR ČR je vhodné stanovení opatření ke snižování ohroženosti území suchem včetně stanovení podmínek pro zadržování vody v krajině a pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu.

Koncepce krajiny v územním plánu vytváří předpoklady pro ochranu přírodních hodnot a posílení ekologické stability území, zejména prostřednictvím vymezení prvků ÚSES a ploch změn v krajině. Do budoucna je však vhodné doplnit systematické řešení zelené infrastruktury, posilovat opatření proti suchu a zlepšovat prostupnost krajiny, aby byl naplněn potenciál území jako harmonické venkovské krajiny v zázemí Slapské přehrady.

Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití území, členěné na hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití. V plochách s možností umísťování staveb jsou dále stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Rozsah stanovených podmínek je pro rozhodování v území dostačující, s ohledem na nabytí účinnosti nového stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů je však vhodné jejich obsah v rámci další změny územního plánu prověřit a případně aktualizovat.

Územní plán v souvislosti s § 122 stavebního zákona v nezastavěném území výslovně nevylučuje žádné záměry. V další změně územního plánu je vhodné prověřit, zda je třeba výslovně vyloučit některé záměry, případně zpřesnit podmínky pro umísťování záměrů v nezastavěném území z důvodu veřejného zájmu, např. ochrany krajinného rázu, ochrany zemědělského půdního fondu, zajištění prostupnosti krajiny (v návaznosti na § 122 odst. 3 stavebního zákona).

V souvislosti s novým stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy je vhodné upravit požadavky na zajištění parkování v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití dle aktuální metodiky a přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů. Celkový počet parkovacích stání vychází ze základního počtu stání po procentuální korekci. Procentuální korekce stanovená v územním plánu, územním plánu s prvky regulačního plánu nebo v regulačním plánu může definovat minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb.

Rozsah stanovených podmínek je pro rozhodování v území dostačující. Podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch budou v rámci další změny ÚP prověřeny a případně aktualizovány nebo doplněny.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Jedná se o veřejně prospěšné dopravní stavby sloužící zejména k propojení lokalit a dále o VPS pro umístění čistírny odpadních vod. Část vymezených VPS je již realizována, je tedy vhodné provést aktualizaci v rámci nejbližší změny územního plánu. Územní plán neobsahuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva, které již podle nového stavebního zákona nemohou být jeho součástí.

Dále územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření (VPO) za účelem založení prvků územního systému ekologické stability. Část těchto opatření je spojena s návrhem změn v krajině, část je vymezena bez potřeby změn v jejím využití. Jedná se převážně o založení lokálních biokoridorů a biocenter, s výjimkou nadregionálního biokoridoru NK60, který přibližně kopíruje břehy Slapské vodní nádrže.

Ve sledovaném období nevyplývala potřeba vymezení dalších veřejně prospěšných staveb nebo opatření.

Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Kompenzační opatření nebyla stanovena. Při pořizování územního plánu ani jeho změn příslušný orgán nepožadoval zpracování vlivů koncepce na životní prostředí.

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

Územní plán Buš nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územní plán Buš nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním a vydáním regulačního plánu.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

Územní plán Buš nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno plánovací smlouvou.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán Buš neupravuje pořadí realizace změn v území.

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)

Obec Buš představuje malé venkovské sídlo, které se nachází mimo hlavní suburbanizační oblast hl. m. Prahy. Obec se nachází mimo hlavní silniční tahy a není napojena na kolejovou dopravu. Základní dopravní napojení je zajištěno silnicí II/102 vedenou mimo zastavěné území po okraji západní hranice obce. Z důvodu omezené dopravní dostupnosti není obec vhodná pro vymezování rozsáhlejších zastavitelných ploch.

Území obce je charakteristické kvalitním přírodním prostředím s vysokým podílem drobných lesních ploch, které jsou navázány na souvislé lesní plochy. Jedná se o otevřenou venkovskou krajinu s velkým zastoupením luk, pastvin a sadů. Krajina má významný rekreační potenciál, podpořený blízkostí Slapské přehrady a možností sportovního a turistického vyžití. Nezastavěné území je využíváno zejména k zemědělským a pasteveckým účelům, část zemědělské půdy je ohrožena vodní erozí.

Dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek má obec Buš kladně hodnocen přírodní a sociální pilíř, zejména díky kvalitnímu přírodní prostředí v přímé návaznosti na sídlo, rekreačnímu potenciálu a vyváženému přírůstku obyvatel. Negativně se však projevuje vysoký index stárí a zhoršená dostupnost základní občanské vybavenosti. Hospodářský pilíř je hodnocen jako nejslabší, a to zejména z důvodu omezené dopravní dostupnosti, nízkého počtu pracovních míst v obci a nižší kvality zemědělské půdy.

Úplná aktualizace územně analytických podkladů vymezuje následující **problémy k řešení** v ÚP:

- **urbanistické závady**
 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny bez vazby na původní sídlo
 - nedostatečná občanská vybavenost (chybějící mateřská škola)
- **dopravní závady**
 - páteřní komunikace v zastavěném území v nevyhovujících parametrech – prověřit rozšíření na potřebné parametry včetně oddělení motorové, cyklistické a pěší dopravy
 - páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou - v současnosti probíhá realizace chodníků
- **hygienické závady**

- znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad – návrh účinné likvidace
- existence starých ekologických zátěží
- *závady ve využití krajiny*
 - prověřit možnosti revitalizace nebo renaturace drobných vodních toků v obci
 - většina ZPF je ohrožena erozí – návrh vhodných protierozních opatření
 - existence staveb pro rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 30 m od lesních pozemků - zohlednit veřejný zájem na ochraně lesa jako významného krajinného prvku

Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice vymezuje území obce Buš jako součást krajinného okrsku č. 29 Bušlapy, který zahrnuje správní obvody obcí Buš a Slapy. Krajina má charakter mírně zvlněné pahorkatiny, převážně zemědělsky využívané, s množstvím drobných lesních ploch, luk a pastvin. Ekologická stabilita území je odpovídající harmonické kulturní krajině, jejíž kostru tvoří zejména síť mezí, drobných lesních ploch a prvků ÚSES. Území se vyznačuje poměrně dobrou retenční schopností a relativní odolností vůči extrémním hydrologickým jevům.

Mezi problémy vztahující se k území obce Buš jsou v rámci studie uvedeny zejména splachy půdy do zástavby v severní části obce při přívalových deštích, nedostatečné pěší a cyklistické propojení s vodní nádrží a dílčí nedostatky ve vymezení lokálního ÚSES. Cílovým stavem je dle studie zachování a rozvoj harmonické lučně-polní krajiny s udržitelným zemědělským hospodařením a zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty. Buš má vzhledem ke své poloze potenciál plnit roli přirozeného centra drobných služeb cestovního ruchu.

Uvedené problémy dle ÚAP jsou ve stávajícím územním plánu adekvátně zohledněny a řešeny.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky (dále také „PÚR ČR“) byla schválena usnesením vlády České republiky dne 20. 7. 2009. V současné době je PÚR ČR platná ve znění Aktualizace č. 9 schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025, č. 64/2025, ve znění závazném od 1. 3. 2025.

Územní plán Buš je v souladu s republikovými prioritami obsaženými v kapitole 2.2 PÚR ČR, a to zejména tím, že stanovením vhodných podmínek využití a prostorového uspořádání chrání a rozvíjí původní urbanistickou strukturu a prostorové i funkční hodnoty území. Podmínky využití jsou stanoveny s ohledem na ochranu krajinného rázu, venkovský charakter zástavby, významné přírodní prvky i zemědělský půdní fond. Územní plán rovněž zohledňuje dlouhodobé rozvojové potřeby území a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně vymezení veřejných prostranství.

PÚR ČR na území obce Buš vymezuje záměr v oblasti vodní dopravy „VD3 - Vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Třeбенice - České Budějovice“. Jedná se o zabezpečení parametrů vodních cest dopravně významných, které jsou využívány jako součásti vnitrozemské vodní dopravy a pro rekreační plavbu.

Dle PÚR ČR se dále obec Buš nachází jako součást specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V rámci této oblasti je nutné řešit problematiku sucha, zranitelnosti podzemních vod, zadržování vody v krajině a současně zajistit odpovídající vodohospodářskou infrastrukturu pro zásobování obyvatelstva, zemědělství, průmyslu i služeb. Pro specifickou oblast SOB9 jsou stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, v nichž je mj. uloženo využívání územní studie krajiny pro řešení problematiky sucha. Územní plán výslovně nezařazuje obec do této specifické oblasti, přesto však řeší problematiku hospodaření se srážkovými vodami a zajišťování dostatečných zdrojů pitné vody.

Obec Buš je dále dle PÚR ČR součástí specifických oblastí SOB10 a SOB11, vymezených za účelem naplnění cílů České republiky v oblasti rozvoje obnovitelných zdrojů energie do roku 2030, zejména ve vztahu k výrobě ze slunečního záření a větrné energie. Územní plán v současnosti nevymezuje konkrétní plochy pro umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie ani neuvádí důvody pro jejich případné vyloučení z důvodu veřejného zájmu dle stavebního zákona. Je proto vhodné primárně prověřit možnosti umístění fotovoltaických a větrných elektráren zejména v zastavěném území, v plochách dopravní a technické infrastruktury či v plochách výroby a skladování (případně v blízkém okolí těchto ploch).

V následující změně územního plánu je vhodné prověřit a případně doplnit požadavky vyplývající z polohy obce ve specifické oblasti SOB9 (ohrožení suchem) a současně vyhodnotit možnosti vymezení ploch lokálního významu pro urychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie v souladu s požadavky vyplývajícími ze specifických oblastí SOB10 a SOB11 a z podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí.

Územní plán je v souladu s PÚR ČR, avšak vyžaduje dílčí aktualizaci ve vztahu k vymezeným specifickým oblastem.

Územní rozvojový plán

První Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti 29. 10. 2024. Usnesením vlády ČR ze dne 16. 4. 2025 č. 271 vláda rozhodla o rozdělení Změny č. 1 ÚRP na dvě dílčí změny, označené jako Změna č. 1a ÚRP a Změna č. 1b ÚRP, a zároveň schválila jejich zadání. Dne 18. 7. 2026 nabyla účinnosti změna č. 1a Územního rozvojového plánu, kterou se ÚRP stal závazným pro navazující územně plánovací dokumentaci. V době projednávání Návrhu zprávy je projednáván Návrh změny č. 2 ÚRP, jejíž součástí je vymezení akceleračních oblastí republikového významu. Z Návrhu Změny č. 2 ÚRP je patrné, že na území obce Buš nejsou vymezovány žádné akcelerační zóny.

V Územním rozvojovém plánu je na území obce Buš vymezen z hlediska vodní dopravy „*Koridor vodní cesty využívané na Vltavě v úseku Třeбенice - České Budějovice - DV3*“ a dále z hlediska územního systému ekologické stability je na území obce Buš vymezen Nadregionální biokoridor „*NRBK43 Štěchovice (24) - Hlubocká obora (26)*.“ Tyto koridory jsou dále zpřesněny v navazující územně plánovací dokumentaci kraje (ZÚR SČK) a v územním plánu obce Buš po změně č. 2.

Je vhodné při následující změně územního plánu prověřit soulad stávajících zpřesněných koridorů v územním plánu s nově účinným Územním rozvojovým plánem a případně aktualizovat či zpřesnit jejich vedení v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

V současné době jsou pro území Středočeského kraje platné Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK, v aktualizovaném znění. (dále jen "ZÚR SČK").

ZÚR SČK zařazuje obec Buš z hlediska krajinného typu jako „krajinu rekreační R03“, jejíž cílovými kvalitami jsou zejména vyšší koncentrace objektů individuální a hromadné rekreace s rozvinutou sportovně-rekreační infrastrukturou a dobrou dostupností z větších center osídlení, dále zemědělsko-lesní krajina s členitým reliéfem, zejména ve vazbě na vodní toky a vodní nádrže. Pro tento typ krajiny stanovují ZÚR SČK zásady spočívající zejména v rozvoji rekreačního potenciálu krajiny (s důrazem na šetrné formy rekreace), vytváření podmínek pro zlepšování kvality povrchových vod (ve vazbě na oblasti se zvýšenou koncentrací individuální a hromadné rekreace) a v ochraně a posilování mimoprodukční funkce lesů a nelesní krajinné zeleně. Územní plán toto zařazení do cílových kvalit krajin respektuje, základní koncepce územního plánu je v tomto ohledu aktuální. ZÚR SČK nezařazuje obec Buš do žádné z kategorií center osídlení.

ZÚR SČK dále vymezují na území obce jako veřejně prospěšnou stavbu koridor vodní dopravy VD3 Třeбенice, ř. km 92,0 – hranice Středočeského kraje včetně souvisejících a chybějících plavebních objektů. Prioritou je zejména minimalizace vlivů na předměty ochrany a územní celistvost EVL

Hrdlička - Žďánská hora. Tento koridor není v územním plánu obsažen. Přestože územní plán v trase koridoru nenavrhuje jiné využití a nemá na vymezenou veřejně prospěšnou stavbu přímý vliv, je vhodné vedení koridoru VD3 do územního plánu doplnit.

Na území obce dále zasahuje prvek územního systému ekologické stability nadregionální úrovně - nadregionální biokoridor NK 60 Štěchovice - Hlubocká obora. Územní plán obsahuje jeho upřesněné vymezení, v rámci další změny územně plánovací dokumentace je však vhodné prověřit jeho aktuálnost ve vztahu k nadřazené územně plánovací dokumentaci.

Územní plán Buš je v souladu se zásadami stanovenými v platných ZÚR SČK. V rámci nejbližší změny územně plánovací dokumentace je však žádoucí prověřit a případně doplnit vymezení uvedených ploch a koridorů, aby byl zajištěn soulad s nadřazenou dokumentací.

D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Od vydání územního plánu po současnost se neprojeví žádné negativní vlivy, které by měly vliv na udržitelný rozvoj. Přírodní pilíř je stabilizovaný, koncepce uspořádání krajiny respektuje aspekty udržitelného rozvoje. Územní plán stanovuje základní požadavky na ochranu krajinného rázu. Územní plán zajišťuje dostatečnou ochranu prostupnosti krajiny, která je dána zejména historickými polními a lesními cestami. Environmentální pilíř je hodnocen pozitivně, zejména díky vysokému podílu lesních ploch a blízkosti významných přírodních lokalit. V severní části nezastavěného území se nachází zvýšený podíl zemědělsky využívaných ploch, rizikem těchto ploch je vyšší zranitelnost půdy daná zejména sníženou retenční schopností a odnosem zeminy při přívalových deštích (také vlivem morfologie). Je vhodné v rámci stanovené koncepce krajiny vytvářet podmínky pro zadržování dešťových vod v nezastavěném i v zastavěném území.

Z hlediska vývoje počtu obyvatel je dle Českého statistického úřadu evidován za posledních 10 let mírný přírůstek obyvatelstva (nárůst o cca 3,5 %), což odpovídá vyváženému rozvoji obce bez prudkého nárůstu obyvatel. Vzhledem ke stabilně mírnému nárůstu počtu obyvatel není patrné snížení úrovně sociální soudržnosti obyvatelstva. V obci je vybudována kanalizační a vodovodní síť, převážná část vlastního sídla je napojena na obecní technickou infrastrukturu. Dle aktuálně platného územního plánu je na území obce vymezeno cca 18 ha zastavitelných ploch. I přesto, že část zastavitelných ploch je již realizována, má obec stále významný prostor pro budoucí rozvoj a není předpokládáno vymezování nových zastavitelných ploch.

Na území obce Buš se nachází evropsky významná lokalita Hrdlička - Žďánská hora. Vzhledem ke vzdálené poloze EVL od vlastního sídla je vliv územního plánu na tuto lokalitu zanedbatelný. V blízkosti hranice EVL se nachází rekreační osada Ve Sladovařích, tato osada je však stabilizovaná a očekává se doplnění stávajících proluk bez dalšího rozvoje. Orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv návrhu obsahu změny ÚP Buš při poslední pořizované změně.

Okolnostmi ani změnami poměrů v území nebyla vyvolána potřeba vymezení rozsáhlých rozvojových ploch pro bydlení. Nedošlo k významné změně přírodních poměrů v území ani rušení prvků ÚSES. Při naplňování územního plánu nebyly od doby jeho vydání zjištěny zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

S účinností od 1. 1. 2023 je na základě změny příslušných právních předpisů pro územně plánovací dokumentaci stanoven požadavek zpracování vybraných částí územního plánu a předání dat v jednotném standardu územně plánovací dokumentace. Stávající Územní plán obce Buš jednotnému

standardu neodpovídá, převedení územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle aktuálních právních předpisů bude předmětem další změny územního plánu obce Buš.

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu nevyplynula v současné době potřeba pořízení změny územního plánu ani nového územního plánu. Zjištěné skutečnosti uvedené v této zprávě představují podněty k prověření a případnému zohlednění při budoucí změně územního plánu. Součástí zprávy proto není návrh zadání změny územního plánu.

Pořizovatel navrhuje obci v budoucnu pořídit změnu územního plánu Buš dle aktuální verze jednotného standardu územně plánovací dokumentace, ve které budou zohledněny zjištěné skutečnosti uvedené pod písmeny A) až D), tedy uvedené problémy vyplývající z uplatňování územního plánu a z výše uvedené Politiky územního rozvoje, nadřazené územně plánovací dokumentace a územně analytických podkladů.

F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Buš v minulém období obdržela následující dva podněty na změnu územního plánu:

1. Požadavek na změnu pozemků parc. č. **567/7, 736/1, 736/2, 737/6, 744/1, 744/6, 744/7, 745, 746, 780, 782/1, 789/2, 791/2, 793/1, 797/1, 799/1, 900/3 a 955/10** v k. ú. Buš.
Podnět obsahuje celkem 9 dílčích návrhů na změnu územního plánu včetně převedení územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu se stavebním zákonem a prováděcími předpisy. Zkráceně se jedná o:
 - Rozšíření a zarovnání zastavitelné plochy Z21 severovýchodním směrem ve větší návaznosti na statek U Dobré Vody;
 - Umístění vodárenského zařízení vzhledem k předpokládanému rozvoji statku na poz. **736/1 a 736/2** v k. ú. Buš;
 - Prověření možnosti umístění ČOV u rybníka Otár, na ČOV by byl napojen areál statku včetně Hesovny (poz. parc. č. **797/1 a 799/1** v k. ú. Buš);
 - Umístění zařízení pro provoz rybníka (poz. parc. č. **793/1, 791/2 a 789/2** v k. ú. Buš);
 - Umístění stavby jízдарny včetně koňských boxů, skladu a tribuny (poz. **900/3** v k. ú. Buš);
 - Umístění stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů - FVE (parc. č. **780 a 782/1** v k. ú. Buš);
 - Umístění rozhledny v jihozápadním rohu pozemku parc. č. **955/10** v k. ú. Buš;
 - Umístění stavby seníku a skladu zemědělských plodin na poz. **567/7** v k. ú. Buš;
 - Prověření přípustnosti umístování staveb s maximální výškou hlavní římsy nad 10 m nad horní niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

Podnět zahrnuje soubor vzájemně souvisejících záměrů (předpokladem je i vlastní technická infrastruktura), které ve svém souhrnu předpokládají významný rozvoj území v okolí stávajícího statku U Dobré Vody a zásah do nezastavěného území obce. Předpokládá se rozšíření plochy pro bydlení a umístování staveb souvisejících s hospodářským užíváním krajiny. S ohledem na rozsah podnětu, charakter dotčeného území a požadavek územního plánu na zachování hodnot nezastavěného území nelze jeho vhodnost bez podrobnějšího prověření jednoznačně vyhodnotit. Záměry mohou být spojeny zejména s nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, zásahy do krajinného rázu a zemědělské krajiny a s dalšími vlivy vyplývajícími z intenzifikace využití území jižně od hlavního sídla. Území obce je přitom charakteristické kvalitním přírodním prostředím a omezenou dopravní dostupností a zpráva obecně nepředpokládá potřebu vymezování rozsáhlejších nových zastavitelných ploch. Podnět se doporučuje prověřit v rámci následující změny územního plánu, a to zejména ve vztahu k charakteru a kapacitě území, ochraně krajinného rázu, zemědělského půdního fondu, požadavkům na dopravní a technickou infrastrukturu a dalším veřejným zájmům.

2. Požadavek na zařazení pozemků parc. č. **1238/2, 1169/1 a 1171/2** v k. ú. Buš do plochy s rozdílným způsobem využití *BI - bydlení v rodinných domech* nebo *SV - smíšené venkovské obytné*. Předpokládaným záměrem je výstavba rodinného domu se zahradou. Současně využití pozemků dle aktuálně platného územního plánu je:

- poz. parc. č. **1238/2** - plocha zemědělská *NZt* - *trvalý travní porost*, součást nezastavěného území;
- poz. parc. č. **1169/1** - plocha smíšeného nezastavěného území *NS* - *přírodní, vodní, zemědělské*, malá část pozemku je součástí navrhované plochy veřejných prostranství PV - komunikace, veřejné prostory (předpoklad napojení pozemku parc. č. **1244/2** v k. ú. Buš). Pozemek je součástí plochy změny v krajině označené jako „*K16*“, navržené zejména za účelem založení prvků územního systému ekologické stability, zvýšení podílu zeleně a zvýšení retenční schopnosti krajiny;
- poz. parc. č. **1171/2** - plocha bydlení *BI* - *bydlení v rodinných domech*, součást zastavitelné plochy Z08, částečně v ploše PV.

Součástí doručeného podnětu je návrh na změnu využití pozemku parc. č. **1169/2**, který však dle aktuální katastrální mapy v k. ú. Buš neexistuje. Předložený podnět obsahuje zakreslení navrhovaných pozemků ke změně územního plánu, z předloženého výkresu je patrné, že se jedná o pozemek parc. č. **1169/1** v k. ú. Buš.

Podnět navrhuje rozšíření ploch určených pro bydlení, které jsou v současném územním plánu převážně součástí nezastavěného území v blízkosti Sladovařského potoka. Pozemek parc. č. 1238/2 je vymezen jako plocha zemědělská, pozemek parc. č. 1169/1 jako plocha smíšeného nezastavěného území a současně jako součást plochy změny v krajině K16, určené zejména pro založení prvků ÚSES, zvýšení podílu zeleně a retenční schopnosti krajiny. Pozemek parc. č. 1171/2 je již částečně dle platného územního plánu součástí zastavitelné plochy Z08 určené pro bydlení.

Územní plán vymezuje dostatečný rozsah dosud nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení a ze sledovaného vývoje počtu obyvatel ani z dosavadního využívání zastavitelných ploch nevyplynula potřeba vymezení dalších ploch pro bydlení. Počet obyvatel obce je dlouhodobě stabilní a významná část stávajících zastavitelných ploch zůstává dosud nevyužita. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a potřebě zachování přírodě blízkého koridoru propojující Sladovařský potok s přílehlými loukami (i s přihlédnutím k hydrologickému režimu lokality) se zapracování podnětu v navrženém rozsahu do následující změny územního plánu nedoporučuje, zejména s ohledem na význam zachování pozemku parc. č. 1169/1 v k. ú. Buš v ploše smíšeného nezastavěného území.

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Neuplatňují se žádné požadavky na změnu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, na změnu Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR. Stávající územní plán respektuje koncepci a záměry sledované nadřazenou územně plánovací dokumentací.