

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBUZANY

návrh pro veřejné projednání

ve smyslu ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

ZADAVATEL:

Obec Zbuzany, Na Návsi čp. 1, 252 25 Zbuzany, pošta Jinočany

Určená zastupitelka: Mgr. Helena Bulínová, starostka obce

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice

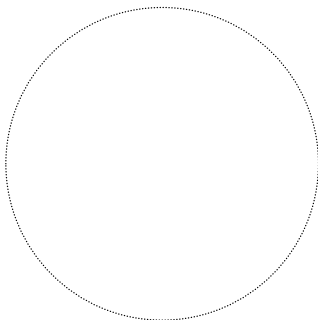
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Helena Ušiaková

ZPRACOVATEL:

**Šindlerová
felcman**
prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019



Autoři:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura (koordinace, doprava)

Ing. arch. Alena Švandelíková, autorizovaná architektka pro obor územní plánování (urbanismus)

Mgr. Bc. Jindřich Felcman (regulace, právní supervize)

Ing. Milena Morávková, autorizovaná projektantka ÚSES (ÚSES, ochrana přírody a krajiny)

Ing. Daniel Franke, Ph.D. (grafické zpracování, GIS)

Datum:

červenec 2019

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který územní plán vydal

Zastupitelstvo obce Zbuzany

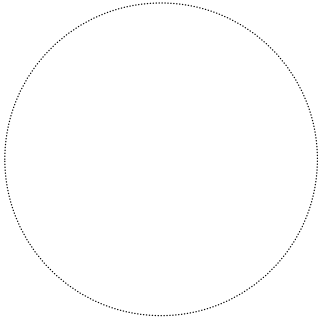
datum nabytí účinnosti změny územního plánu

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. Helena Ušiaková, vedoucí Odboru územního plánování Městského úřadu Černošice

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

OBSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 2 ÚP ZBUZANY

Změna č. 2 ÚP Zbuzany

1	Textová část Změny č. 2 ÚP Zbuzany	5
2	Grafická část Změny č. 2 ÚP Zbuzany	57
	Výkres č. 1 – Výkres základního členění území	1:5 000
	Výkres č. 2 – Hlavní výkres	1:5 000
	Výkres č. 3 – Technická infrastruktura	1:5 000
	Výkres č. 4 – Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1:5 000

Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany

3	Textová část Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany	61
A	Postup pořízení Změny č. 2 ÚP Zbuzany	63
B	Vyhodnocení Změny č. 2 ÚP Zbuzany podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	64
C	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	83
D	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	84
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	90
F	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	91
G	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	92
H	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	174
I	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	177
J	Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 2 ÚP Zbuzany	188
K	Seznam použitých zkratk	191
L	Seznam použitých podkladů	193
4	Grafická část Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany	195
	Výkres č. 5 – Koordinační výkres	1:5 000
	Výkres č. 7 – Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5 000

1 TEXTOVÁ ČÁST

ZMĚNY Č. 2 ÚP ZBUZANY

Textová část Změny č. 2 ÚP Zbuzany je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Zbuzany, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden podtrženým červeným písmem;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Text platného ÚP Zbuzany je s ohledem na zachování autenticity ponechán v původním fontu Arial Narrow velikosti 12 b. Zároveň je zachováno číslování kapitol a formátování, shodně s textovou částí platného ÚP Zbuzany.

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části návrhu územního plánu Zbuzany – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni ~~31.12.2010~~ 30. 6. 2019).

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Řešené území územního plánu obce je vymezeno správním územím obce Zbuzany, které je tvořeno katastrálním územím Zbuzany u Prahy. Celkový rozsah řešeného území je 491 ha.

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Hlavní zásadou urbanistické koncepce územního plánu obce Zbuzany je respektování stávající urbanistické struktury obce. Stávající zastavěné území obce je určeno ke konzervativnímu rozvoji, bez výrazného zahušťování, k rehabilitaci.

Nové rozvojové lokality jsou vymezovány ve vazbě na zastavěné území obce, v logických rozvojových směrech, vyplývajících ze stávajícího prostorového uspořádání a vazeb z hlediska širších vztahů, zejména ve vztahu k zastavěnému a zastavitelnému území obce Ořech.

Koncepce dopravní ~~a technické~~ infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území.

Koncepce technické infrastruktury vychází z aktuálního stavu v území, kdy je infrastruktura pro zásobování vodou a infrastruktura pro likvidaci odpadních vod na hranici svých kapacit a pro další rozvoj obce je nutné kapacitu těchto systémů navýšit. Kapacita ostatních systémů technické infrastruktury je dostatečná.

Návrh považuje stávající veřejnou infrastrukturu za plošně stabilizovanou a vyhovující, doplňuje ji dalšími rozvojovými plochami pro školství, zdravotnictví, resp. sociální služby.

Navrhované rozvojové lokality jsou doplněny lokalitami pro založení veřejné zeleně, které budou zapojeny i do systému ÚSES. Stávající plochy zeleně v kontaktu s volnou krajinou jsou návrhem doplněny s cílem rehabilitovat krajinný ráz přírodního prostředí v řešeném území. Stávající plochy zeleně, jež jsou součástí ploch zemědělských, budou respektovány a zachovány.

Celé řešené území je nutno považovat za území s archeologickými nálezy.

Bez nutnosti změny územního plánu – po projednání dle platných právních předpisů – lze měnit využití území následujícím způsobem: plochy zemědělské na plochy lesní nebo na plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní na plochy zemědělské nebo na plochy vodní a vodohospodářské, plochy vodní a vodohospodářské na plochy zemědělské nebo na plochy lesní.

Důsledně bude ~~nezastavitelné~~ nezastavěné území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren, nebo větrných elektráren je v tomto území nepřipustná. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Zastavěné území obce Zbuzany je považováno za stabilizované, určené jen k ojedinělému doplnění stávající urbanistické struktury.

Hlavní rozvojové plochy jsou vymezeny pro bydlení, především v rodinných domech.

Je stanovena ochrana historického jádra obce vymezením ploch smíšených obytných – centrálních. V rámci těchto ploch je stanovena podrobná prostorová regulace zajišťující soulad nové výstavby s historickými hodnotami stávající zástavby. Zároveň je v těchto plochách stanoven široký režim využití ploch umožňující kromě bydlení intenzivnější rozvoj občanského vybavení v centru obce.

Jsou stabilizovány intenzivní formy zástavby (bytové domy, vyšší řadové domy, kompaktnější rostlá zástavba) vymezením ploch smíšených obytných – koncentrovaných.

Ve zbývajících obytných částech území je stanoven režim ploch smíšených obytných umožňující primárně bydlení v rodinných domech s vyšším podílem nezastavěných částí pozemků určených pro rekreaci na soukromých zahradách.

V západní, resp. jihozápadní části obce je již založena uliční struktura, případně jsou zde odděleny parcely, čímž je vytvořen předpoklad pro založení uliční struktury; současně je zde již v převážné rozloze těchto ploch vytvořena parcelace. Územní plán v podstatě respektuje dnešní stav v tomto území, pouze v části průchodu pásu veřejné zeleně (jež je i součástí ÚSES) je tato parcelace korigována, resp. je přes ni navržena plocha veřejné zeleně (odpovídající stávajícímu platnému územnímu plánu sídelního útvaru). Navržené rozvojové lokality (lokality OV1 až OV9) jsou určeny pro výstavbu rodinných domů a doplňují logicky stávající strukturu zastavěného území v této části obce.

Ve středu obce je navržena lokalita pro rozvoj bydlení – v bytových či řadových domech, v severní části lokality v případě rodinných domech (lokality SK1 a OV10). Tato lokalita by měla pokračovat ve zpeřování struktury obce, které započalo výstavbou bytových domů severně od ulice Jinočanské. Součástí této výstavby by mělo může být i doplnění občanské vybavenosti.

Hlavní rozvojový směr pro další výstavbu rodinných domů představují lokality navržené od zastavěného území obce jižním směrem (lokality OV11 až OV13). V celé této lokalitě OV 12, jejíž rozvoj již započal, je již založena uliční struktura a začíná začala výstavba jednotlivých rodinných domů.

Ve středu obce je navržen k přestavbě stávající areál armády – v této lokalitě navrhuje územní plán obce plochu pro případnou výstavbu školy, případně jiného veřejného vybavení (lokality VV1). Další školský areál, případně areál jiného veřejného vybavení je navržen na severovýchodě obce (lokality VV2), v kontaktu s plochami výroby nerušící, obchodu a služeb (je to plocha pro potenciální areál středního odborného školství). V jihozápadní části obce, v kontaktu se stávající kvalitní zelení a volnou krajinou, je navržen areál pro případnou výstavbu domova s pečovatelskou službou, nebo podobného zařízení sociálních služeb, případně jiného veřejného vybavení (lokality VV3).

Stávající areály výroby nerušící, obchodu a služeb na severovýchodě obce jsou doplněny poměrně rozlehlou lokalitou pro další rozvoj podnikatelských aktivit (lokality VN1). V této části obce je rovněž vymezena lokalita pro případnou výstavbu nové čistírny odpadních vod (lokality TV1).

Pro výstavbu nových vodojemů, resp. posílení systému zásobování vodou na území obce jsou vymezeny zastavitelné plochy TV2 a TV3.

Územní plán navrhuje nové plochy veřejné zeleně, které navazují na stávající plochy veřejné zeleně, případně zakládají části ÚSES. V souvislosti s rozvojem lokalit OV11, OV12 a OV13 je založena izolační zeleň při jejich západním a jižním okraji; dostatečné zastoupení veřejné zeleně se předpokládá i v rámci rozvoje lokalit OV12 a OV13.

Nezastavitelné Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž krajinný ráz musí být jednoznačně respektován.

Dopravní infrastruktura:

~~V souladu se schváleným zadáním a záměry návrhu ÚPD VÚC Pražského regionu je po Po~~ západním obvodu řešeného správního území obce je navržena silniční přeložka, uvažovaná k zařazení do kategorie krajských silnic II. třídy. Trasa silniční přeložky je navrhována jako dvoupruhová obousměrná komunikace v návrhové kategorii S9,5/70 (lokality DI1). Územní plán dále chrání území pro možné prověření vedení přeložky silnice II. třídy dále na západ, dále od lomu Mramorka, dále od rybníka Mařánek a dále od aleje vedené kolem rybníka Mařánek, a to vymezením koridoru územní rezervy RDI.k1.

Územní plán považuje za stabilizovanou navrhovanou trasu vysokorychlostní železniční dopravy tzv. nového železničního propojení Praha - Beroun dle studie vypracované ve společnosti SUDOP Praha a.s. (10/2007). Trasa nového železničního propojení vlastním správním územím prochází hluboko pod úroveň stávajícího terénu ve dvou samostatných jednokolejných tunelech (~~lokality~~ koridor DI2).

Nové rozvojové lokality budou připojeny na stávající komunikace pouze nezbytně nutným počtem napojení, jenž bude omezen na minimum. Na komunikaci R1 nebude zřízeno žádné přímé napojení.

Bude respektován koridor ~~VRT pro vysokorychlostní trať, úsek Praha – Beroun (tunel), vymezený jako koridor DI2~~ v šířce 300 m od osy krajní koleje na obě strany; ~~v tomto koridoru nebudou povolovány studny a tepelná čerpadla- v tomto koridoru nejsou přípustné hloubkové vrty.~~

Veškerá protihluková opatření proti hluku z dopravy v souvislosti s novou obytnou zástavbou v nových rozvojových lokalitách budou realizována na náklady investorů této nové obytné zástavby.

Nové obytné objekty nebudou umístovány v ochranném pásmu dráhy.

Technická infrastruktura:

Stávající technická infrastruktura, zejména její viditelná nadzemní součást, odpovídá době svého vzniku a bývalým požadavkům a podmínkám, podle nichž byla zakládána a později často živelně rozšiřována. Tehdejší rozhodování většinou nerespektovalo oprávněné požadavky na uměřené začlenění technických zařízení do urbanizovaného území a krajiny. V současném územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny urbanisticko-architektonickému návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát alespoň na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

Jsou stanoveny požadavky na navýšení kapacity vybraných systémů technické infrastruktury (zásobování vodou a likvidace odpadních vod). Toto navýšení kapacit je podmínkou pro další rozvoj bydlení v obci.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

KRAJINA – NÁVRH OPATŘENÍ

V řešeném území je významný nedostatek krajinné zeleně. Základním opatřením je vymezení ploch pro ÚSES a veřejnou zeleň, kde plochy VZ7, a VZ8 a VZ9 plní částečně též funkci krajinné zeleně.

Opatření:

- Pro všechny výsadby krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

ZELEŇ V SÍDLE – NÁVRH OPATŘENÍ

Územní plán vymezuje plochy pro veřejnou zeleň. Jsou to plochy VZ1 až VZ9. Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně. Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin, především: dub zimní (*Quercus petraea*), dub letní (*Quercus robur*), habr obecný (*Carpinus betulus*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), javor klen (*Acer pseudoplatanus*), javor mléč (*A. platanoides*), a třešeň (*Cerasus avium*).

Opatření:

- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- Při výsadbách zeleně preferovat původní přirozené druhy rostlin.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.
- Rozvojové plochy na okraji zastavěného území především plochy (především VN1 a VV3) ohraničit liniovou zelení, nejlépe o šíři alespoň 10 m.

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE:

~~Základní charakteristika: stabilizovaná část obce, nepředpokládají se výraznější doplnění struktury; systém veřejných prostranství je nutno respektovat.~~

~~Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech, podmíněně přípustné je bydlení v bytových domech a doplnění základním občanským vybavením (podmínkou je nezhoršení standardu bydlení v rodinných domech); přípustně je další rozvoj stávajících areálů – ploch občanského vybavení a ploch výroby a skladování.~~

~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadměrnými objekty): 50%, minimální zastoupení zeleně: 25%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží – 10 m, podmíněně přípustně 3 nadzemní podlaží – 15 m (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou; podmínkou je, že nedojde k narušení stávajícího charakteru zástavby); případné objekty nové / rekonstruované zástavby budou umístovány na zastavovací čáru, která vychází z kontextu stávající zástavby, zejména ve vztahu k veřejnému prostranství; případné objekty nové / rekonstruované zástavby budou respektovat původní uspořádání, především objemové, měřítkové a materiálové. Ve stávající zástavbě lze připustit dělení, nebo zcelování pozemků – za předpokladu, že nedojde ke překročení max. zastavěnosti parcely (nadměrnými objekty).~~

~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku; další intenzifikace stávající zástavby je možná pouze po povolení užívání technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu příslušných ploch.~~

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územním plánem jsou navrženy následující zastavitelné plochy a plochy přestavby (viz Výkres základního členění území a Hlavní výkres).

Lokalita OV1

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 5.643,296 m².

~~Doplňující funkční regulace: Podmínky pro výstavbu: bydlení v rodinných domech; podmínkou pro výstavbu rodinných domů je vyřešení protihlukových opatření proti hluku z dopravy (přeložka silnice II. třídy).~~

~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadměrnými objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).~~

~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.~~

~~Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ1).~~

Lokalita OV2

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 12.379 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ2).

Lokalita OV3

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 15.034 9.628 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ3).

Lokalita OV4

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 9.191 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ4).

Lokalita OV4a

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 3.935 m².

Lokalita OV4b

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.281 m².

Lokalita OV5

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 10.494 3.485 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

~~Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně — lokalita VZ5).~~

Lokalita OV6

~~Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.~~

~~Rozloha: 914 m².~~

~~Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.~~

~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).~~

~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.~~

~~Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace; lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.~~

Lokalita OV7

~~Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.~~

~~Rozloha: 2.808 3.053 m².~~

~~Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.~~

~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).~~

~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.~~

~~Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace.~~

Lokalita OV8

~~Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.~~

~~Rozloha: 9.227 8.099 m².~~

~~Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech; podmínkou pro výstavbu rodinných domů je vyřešení protihlukových opatření proti hluku z dopravy (přeložka silnice II. třídy).~~

~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou); min. velikost parcely: 800 m².~~

~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.~~

Lokalita OV9

~~Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.~~

~~Rozloha: 12.944 1.224 m².~~

~~Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.~~

~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).~~

~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.~~

~~Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace.~~

Lokalita OV10

~~Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.~~

~~Rozloha: 24.753 10.924 m².~~

~~Podmínky pro výstavbu: Výstavba staveb pro bydlení je podmíněna etapizací – zástavba je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod. Dopravní napojení lokality pro automobilovou dopravu musí být řešeno na ulici Dobříčská; lokalita může být napojena na ulici U Kovárny cestou určenou pouze pro nemotorovou dopravu.~~

Doplňující funkční regulace: bydlení v bytových domech, bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 30%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží; min. velikost parcely pro rodinný dům: 1.000 m², minimální plocha veřejných prostranství: 25% z celkové plochy lokality.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita OV11

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 5.593 2.413 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou); min. velikost parcely: 900 m².

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita OV12

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 83.728 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace.

Lokalita OV12a

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 2.215 m².

Lokalita OV12b

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.981 m².

Lokalita OV12c

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.847 m².

Lokalita OV12d

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 5.217 m².

Lokalita OV12e

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 921 m².

Lokalita OV12f

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 7.473 m².

Lokalita OV12g

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.000 m².

Lokalita OV12h

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.010 m².

Lokalita OV13

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 100.765 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou); min. velikost parcely: 900 m², minimální plocha veřejných prostranství: 25% z celkové plochy lokality; při východním okraji lokality bude podél stávající silnice ponechán nezastavěný veřejně přístupný pás o minimální šíři 10 m, který bude využit pro umístění cyklostezky, pro umístění izolační zeleně a jako územní rezerva pro případné rozšíření silnice.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita OV13a

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 918 m².

Lokalita OV13b

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 3.017 m².

Lokalita OV13c

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 7.442 m².

Lokalita OV13d

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.802 m².

Lokalita OV13e

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 4.562 m².

Lokalita OV13f

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 4.726 m².

Lokalita OV13g

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 20.801 m².

Lokalita OV13h

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 3.301 m².

Lokalita OV13ch

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 2.962 m².

Lokalita OV13i

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.951 m².

Lokalita OV13j

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 2.126 m².

Lokalita OV13k

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 2.191 m².

Lokalita OV13l

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 3.181 m².

Lokalita SC1

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.

Rozloha: 6.252 m².

Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Lokalita SC2

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.

Rozloha: 1.079 m².

Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Stanoví se podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb z provozu v sousedních plochách výroby a skladování.

Lokalita SC3

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.

Rozloha: 1.694 m².

Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Stanoví se podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb z provozu v sousedních plochách výroby a skladování.

Lokalita SC4

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.

Rozloha: 1.301 m².

Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Stanoví se podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb z provozu v sousedních plochách výroby a skladování.

Lokalita SK1

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – koncentrované.

Rozloha: 14.123 m².

Podmínky pro výstavbu: Výstavba staveb pro bydlení je podmíněna etapizací – zástavba je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod. Dopravní napojení lokality pro automobilovou dopravu musí být řešeno na ulici Dobříčská; lokalita může být napojena na ulici U Kovárny cestou určenou pouze pro nemotorovou dopravu.

Lokalita VV1

Plocha přestavby.

Rozloha: 2.492 m².

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Lokalita VV2

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Rozloha: 9.216-8.399 m².

Podmínky pro výstavbu: V rámci lokality bude zřízen přístup k lokalitě TV1 – komunikace o minimální šíři 8 m mezi hranicemi pozemků vymezujících plochu veřejného prostranství.

Doplňující funkční regulace:–

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost lokality nadzemními objekty: 35%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

V rámci lokality bude zřízen přístup k lokalitě TV1 – komunikace o minimální šíři 8m (mezi hranicemi pozemků, vymezujících plochu veřejného prostranství.

Lokalita VV3

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Rozloha: 24.182-24.890 m².

Podmínky pro výstavbu: Výstavba objektů občanského vybavení je podmíněna etapizací – zástavba je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Doplňující funkční regulace:–

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost lokality nadzemními objekty: 35%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží, podmíněně 4 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita VN1

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 79.772 m².

Doplňující funkční regulace:–.

~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 40%, minimální zastoupení zeleně: 10%; max. výška nadzemních objektů: 12 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu.~~

~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku; lokalita bude dopravně napojena z plánovaného obchvatu obce Ořech (nutnost koordinace s rozvojovými lokalitami a dopravním řešením ve správním území obce Ořech).~~

Lokalita VN1a

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 72.851 m².

Podmínky pro výstavbu: Lokalita bude dopravně napojena z plánovaného obchvatu obce Ořech (nutnost koordinace s rozvojovými lokalitami a dopravním řešením ve správním území obce Ořech).

Lokalita VN1b

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 3.156 m².

Lokalita VN1c

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 4.925 m².

Lokalita VN2

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 1.722 m².

Podmínky pro výstavbu: stanoví se podmínka dodržení hygienických limitů hluku z provozu v této ploše vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě.

Lokalita VN3

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 2.348 m².

Podmínky pro výstavbu: stanoví se podmínka dodržení hygienických limitů hluku z provozu v této ploše vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě.

Lokalita DI1

Základní charakteristika lokality: plochy dopravní infrastruktury.

Rozloha: 89.382 m².

Doplňující funkční regulace: trasa přeložky silnice II.třídy.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: –.

Lokalita DI2

Základní charakteristika lokality: plochy dopravní infrastruktury. VRT – železniční tunel Barrandov

Rozloha: – m².

Doplňující funkční regulace: tunelová trasa vysokorychlostní železniční dopravy (tzv. nové železniční propojení Praha – Beroun).

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: –.

Lokalita DI3

Základní charakteristika lokality: plochy dopravní infrastruktury.

Rozloha: 1.600 m².

Doplňující funkční regulace: místní komunikace.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: odstav –.

Lokalita TV1

Základní charakteristika lokality: plochy technické infrastruktury.

Rozloha: ~~3.384~~ 3.369 m².

Doplňující funkční regulace: čistírna odpadních vod.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita TV2

Základní charakteristika lokality: plochy technické infrastruktury.

Rozloha: 1.747 m².

Lokalita TV3

Základní charakteristika lokality: plochy technické infrastruktury.

Rozloha: 3.456 m².

Lokalita VZ1

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: ~~855-902~~ m².

Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Doplňující funkční regulace: –.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: –.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ2

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: ~~1.662~~ 1.425 m².

Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Doplňující funkční regulace: –.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: –.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ3

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: ~~2.196~~ 1.855 m².

Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Doplňující funkční regulace: –.

~~Doplňující prostorová regulace: –.~~

~~Provozní regulace: –.~~

~~Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.~~

Lokalita VZ4

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: ~~1.958-1.795~~ m².

~~Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.~~

~~Doplňující funkční regulace: –.~~

~~Doplňující prostorová regulace: –.~~

~~Provozní regulace: –.~~

~~Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.~~

Lokalita VZ5

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: ~~1.813-1.655~~ m².

~~Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.~~

~~Doplňující funkční regulace: –.~~

~~Doplňující prostorová regulace: –.~~

~~Provozní regulace: –.~~

~~Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.~~

Lokalita VZ6

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: ~~918-783~~ m².

~~Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.~~

~~Doplňující funkční regulace: –.~~

~~Doplňující prostorová regulace: –.~~

~~Provozní regulace: –.~~

~~Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.~~

Lokalita VZ7

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: ~~33.727-33.636~~ m².

~~Podmínky pro využití plochy: Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu, pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.~~

~~Doplňující funkční regulace: –.~~

~~Doplňující prostorová regulace: –.~~

~~Provozní regulace: –.~~

~~Lokalita bude navazovat na stávající plochu zeleně.~~

~~Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.~~

Lokalita VZ8

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 17.341-12.524-m².

Podmínky pro využití plochy: Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu, pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.

Doplňující funkční regulace:—.

Doplňující prostorová regulace:—.

Provozní regulace:—.

~~Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.~~

Lokalita VZ9

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 4.906 m².

Podmínky pro využití plochy: Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu, pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.

Lokalita PV1

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 1.854 m².

Lokalita PV2

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 5.451 m².

Lokalita PV3

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 3.173 m².

Lokalita PV4

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 2.138 m².

VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Územním plánem jsou navrženy následující plochy přestavby (viz Výkres základního členění území a Hlavní výkres):

Lokalita VV1

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení—veřejné vybavení.

Rozloha: 2.492 m².

Doplňující funkční regulace:—

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost lokality nadzemními objekty: 35%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví—v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

VYMEZENÍ KORIDORŮ

Koridor DI2

Základní charakteristika koridoru: koridor pro vysokorychlostní trať, úsek Praha – Beroun (tunel)

Požadavky na využití koridoru: Umístění vysokorychlostní tratě v tunelu vč. souvisejících a podmiňujících staveb.

Koridor TI.k2

Základní charakteristika: koridor technické infrastruktury.

Požadavky na využití koridoru: Umístění dvojitého vedení velmi vysokého napětí 400 kV Hradec – Řeporyje.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Silniční automobilová doprava je nosným dopravním oborem, který zajišťuje rozhodující objemy přepravních vztahů řešeného správního území obce.

Územní plán považuje za dlouhodobě stabilizovanou stávající trasu **Pražského okruhu R1**, který zajišťuje páteřní komunikační funkci pro široké spádové území jihozápadního sektoru Prahy a navazujícího území Středočeského kraje.

Územní plán považuje za dlouhodobě stabilizované trasy navazujících silnic III. třídy - **silnice IIII/0059, silnice IIII/00510, silnice IIII/00511 a silnice IIII/00516**, které zajišťují komunikační vazby vlastního správního území obce a další propojení do širšího spádového území. Případné lokální úpravy těchto tras budou realizovány v parametrech silniční kategorie S7,5/60.

~~V souladu se schváleným zadáním a záměry návrhu ÚPD-VÚC Pražského regionu je po Po západním obvodu řešeného správního území obce je navržena silniční přeložka, uvažovaná k zařazení do kategorie krajských silnic II. třídy. Trasa silniční přeložky je navrhována jako dvoupruhová obousměrná komunikace v návrhové kategorii S9,5/70. Územní plán dále vymezuje koridor územní rezervy RDI.k1 pro možné prověření vedení přeložky silnice II. třídy dále na západ, dále od lomu Mramorka, dále od rybníka Mařánek a dále od aleje vedené kolem rybníka Mařánek.~~

SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ, PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY

Průjezdni úseky a trasy silnic III. třídy jsou páteřními komunikačními trasami správního území, na které jsou připojeny místní a účelové komunikace zpřístupňující části řešeného území až jednotlivé objekty a jednotlivé obhospodařované pozemky a plochy. V souladu se schváleným zadáním je možné konstatovat, že síť místních a účelových komunikací je považována za stabilizovanou.

Územní plán navrhuje postupně provést opatření k jisté architektonizaci uličních profilů průjezdných úseků silnic IIII/00516, IIII/0059 a IIII/00511, především v centrálním prostoru obce, při redukcí pojezděných ploch komunikací a křižovatek a s výraznějším uplatněním zklidňujících prvků pro automobilovou dopravu.

Návrh územního plánu zapracovává nové rozvojové počiny ve správním území obce. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační skelet obce nebo návrhem nových místních komunikací. U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických souvislostí navrhne rovněž novou komunikační strukturu lokality.

Navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení § 22 vyhlášky MMR ČR č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Nově navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, v kategorii MO7/30(20) s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Územním plánem jsou vymezeny 4 záměry na doplnění cest v krajině PV1 – PV4. Plocha PV1 je vymezena pro propojení obce Zbuzany s Řeporyjemi (předpokládá se budoucí přemostění dálnice D0, popř. její podchod podél železniční tratě). Plocha PV2 je vymezena pro obnovu historické a katastrované polní cesty na Mramorku. Také plocha PV3 je vymezena pro obnovu historické a katastrované polní cesty vedoucí od obce na jih směrem k Chýnici. Plocha PV4 je vymezena pro realizaci chodníku směrem od nové zástavby v jižní části sídla.

TRASY CYKLISTICKÉ DOPRAVY

Vcelku mírně zvlněný charakter území s poměrně hustou komunikační sítí silnic III. třídy, s relativně nižšími intenzitami silniční dopravy, představuje příznivé podmínky pro využití cykloturistickou dopravou. Územní plán považuje za stabilizovaný současný systém značených cyklotras. Správním územím ve směru od Jinočan po silnici III/00516 a dále pak směrem na jih po silnici III/0059 prochází páteřní cyklotrasa A50. Na tuto trasu jsou dále připojeny další značené trasy procházející jihozápadním sektorem území od hlavního města.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán považuje za stabilizovanou trasu celostátní jednokolejně železniční tratě č.173 Praha-Smíchov – Beroun procházející po severní hranici správního území obce včetně železniční zastávky Zbuzany. Případné rekonstrukční práce na zařízeních železniční dopravy nepředstavují žádné nové územní nároky a nepřesáhnou hranice dnešních drážních pozemků.

Kvalitativně novým prvkem ve výhledových záměrech rozvoje železniční dopravy, který zajistí propojení hlavního města s hlavními centry západní Evropy bude provoz na nových trasách vysokorychlostní železniční dopravy. Územní plán považuje za stabilizovanou trasu tzv. nového železničního propojení Praha - Beroun dle studie vypracované ve společnosti SUDOP Praha a.s. v termínu 10/2007. Trasa nového železničního propojení vlastním správním územím prochází hluboko pod úroveň stávajícího terénu ve dvou samostatných jednokolejných tunelech.

OBSLUHA ÚZEMÍ PROSTŘEDKY HROMADNÉ DOPRAVY

Územní plán považuje stávající systém obsluhy správního území prostředky hromadné dopravy za stabilizovaný. Obsluha správního území prostředky hromadné dopravy bude realizována kombinovanými prostředky pravidelné autobusové a železniční osobní dopravy v rámci systému PID.

DALŠÍ ZAŘÍZENÍ PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU

Pro krytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů bydlení, vybavenosti a případné další funkce, je třeba postupovat důsledně podle skutečně navrhovaných kapacit objektů v souladu s vyhláškou MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a postupy stanovenými v příslušných částech ČSN 736110.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve Výkresu technické infrastruktury.

POPIS STÁVAJÍCÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Obec je v současnosti vybavena systémem zdrojů a inženýrských sítí, které umožňují a zajišťují zásobování vodou, teplem a plynem, elektrickou energií, přenos elektronických komunikací a odvádění odpadních vod splaškovou kanalizací s likvidací splašků v ČOV sousední obce Jinočany a s vypouštěním dešťových vod do místních vodotečí. Kvalita zabezpečení obce technickou infrastrukturou v jednotlivých oborech kolísá a je do značné míry úměrná stáří příslušných sítí a prostředkům, které mohli jejich vlastníci a provozovatelé v minulosti vložit do jejich obnovy a rozvoje.

Koncepce technické infrastruktury vychází z aktuálního stavu v území, kdy je vodovodní infrastruktura a infrastruktura pro likvidaci odpadních vod na hranici svých kapacit a pro další rozvoj obce je nutné kapacitu těchto systémů navýšit. Kapacita ostatních systémů technické infrastruktury je dostatečná.

VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury lze charakterizovat jako nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území. Jsou to inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. vodovody, kanalizace, plynovody, vedení pro zásobování elektrickou energií VN a NN, trafostanice, podle zákresu v grafických přílohách, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení. Nové trafostanice jsou navrženy v lokalitách OV3(VZ3), OV10 a OV13.

Jsou vymezeny dvě plochy pro umístění nových vodojemů zvyšujících kapacitu systému zásobování vodou (plochy TV2 a TV3). Dále se stanoví dva alternativní záměry na posílení kapacity systému likvidace odpadních vod. Je vymezena plocha TV1 pro umístění nové čistírny odpadních vod. Vedle toho se stabilizují trasy kanalizace napojující obec na ČOV Jinočany, přičemž kapacita systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany může být navýšena (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věčná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy. Pro návrh řešení včetně podmínek pro činnost v ochranném nebo bezpečnostním pásmu sítě je vždy nutno získat písemný souhlas vlastníka a provozovatele dotčené sítě nebo zařízení. Ochrana stávajících sítí a zařízení je definována platnými právními předpisy:

- Zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu
- Energetický zákon č. 458/2000 Sb. – plynárenství, teplárenství, elektroenergetika
- Zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích
- Ochrana vodních zdrojů podle vodního zákona č. 254/2001 Sb.

V rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F jsou stanovena obecná pravidla pro umísťování staveb a zařízení technické infrastruktury do jednotlivých ploch, bez ohledu na jejich vymezení ve výkrese technické infrastruktury.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

PRVKÚK

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje vypracoval Hydroprojekt CZ a.s. v červenci 2004. Odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství s důrazem na řešení odtoku dešťových vod je v porovnání s PRVKÚK územním plánem aktualizována a doplněna – některé navrhované investice byly již realizovány.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V konceptu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje města navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit je nutno počítat s použitím profilu nejméně DN 100 z důvodu protipožárního zabezpečení objektů.

Územní plán stanovuje záměr na zvýšení kapacity systému zásobování vodou. Pro tento účel vymezuje dvě plochy pro umístění nových vodojemů (TV2 a TV3). Ve významných zastavitelných plochách a plochách přestavby je realizace záměrů bydlení či občanského vybavení podmíněna etapizací – výstavba bude možná až poté, kdy bude navýšena kapacita systému zásobování vodou.

ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny přípojkami a novou splaškovou kanalizací do nejbližších stávajících stok kanalizačního systému obce a dále do ČOV. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Územní plán stanovuje záměr na navýšení kapacity systému likvidace odpadních vod. Je vymezena plocha TV1 pro umístění nové čistírny odpadních vod. Vedle toho se stabilizují trasy kanalizace napojující obec na ČOV Jinočany, přičemž kapacita systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany může být navýšena (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství). Ve významných zastavitelných plochách a plochách přestavby je realizace záměrů bydlení či občanského vybavení podmíněna etapizací – výstavba bude možná až poté, kdy bude navýšena kapacita systému likvidace odpadních vod.

Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území by nemělo za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů ve stávajících recipientech. Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách budou respektovány tyto zásady:

1. V případě, že pro zpoždění odtoku neznečištěných dešťových vod bude navrženo vsakování těchto vod na vlastním pozemku, musí být doloženo návrhem způsobu vsakování a výpočtem vsakovaného množství na základě hydrogeologického průzkumu, s posudkem reálné možnosti infiltrace výpočtového množství na předmětném pozemku.
2. Konkrétní případy bude nutno posoudit hydrotechnickými výpočty v rámci navazující projektové dokumentace, po zpracování urbanisticko-architektonického návrhu parcelace předmětné lokality. Součástí návrhu bude řešení způsobu *oddílného* odvádění odpadních vod ve vazbě na kapacitní možnosti stávající kanalizace. V některých případech tak bude nutno oddělit čisté vody ze střech objektů (jímání, vsakování, povrchové odvádění do recipientů) od znečištěných vod z komunikací a jiných zpevněných ploch. Další alternativou je výstavba dešťových retenčních a usazovacích nádrží a osazení lapačů ropných produktů před přímým vyústěním do toku.
3. Pokud nebude prokázána možnost vsaku na vlastním pozemku, bude nutné likvidaci dešťových vod řešit retencí.
4. Rozvojové lokality mohou být napojeny na stávající kanalizaci až po realizaci příslušného příslušných opatření dle odst.1–a 2, 2 a 3 za předpokladu, že odtokové množství neznečištěných dešťových vod z jednotlivých parcel (zastavěných ploch) bude minimalizováno tak, aby nedocházelo ke zhoršení průtokových poměrů v toku. Pro tento účel lze stanovit závazný regulativ v podobě výstavby akumulaci

~~dešťové jímky s bezpečnostním přelivem pro zachycení přívalových dešťových vod ze střech a zastavěných nebo zpevněných ploch na každé nemovitosti.~~

ENERGETIKA – ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územní plán zpřesňuje záměr nadmístního významu z PÚR ČR pro rozvoj energetické soustavy. Konkrétně jde o koridor TI.k2 z PÚR ČR pro zdvojení vedení vysokého napětí 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje.

Pro zajištění příkonu a posílení distribuce je připravována výstavba několika dalších trafostanic a uložení propojovacího kabelového vedení VN mezi trafostanicemi. V návrhu jde o optimalizaci využití stávající sítě VN a distribučních trafostanic s doplněním nových zařízení soustavy pro nové rozvojové plochy. V některých případech lze potřebné zvýšení příkonu zajistit výměnou trafa ve stávající trafostanici za výkonově větší s výstavbou nového sekundárního vedení NN. Pokud jsou některé trafostanice již kapacitně vyčerpány a vzniknou požadavky na zvýšení příkonu, bude nutno počítat s jejich rekonstrukcí. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou vždy projednány s dodavatelem energie a provozovatelem zařízení ČEZ Distribuce a.s. Nové trafostanice s trasami kabelů VN v prostoru lokalit se soustředěnou zástavbou jsou považovány za veřejně prospěšné stavby.

SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Jednotná telefonní síť je v podstatě nová a v dobrém technickém stavu. Postupně bude rozšiřována dle záměrů a potřeb provozovatele i uživatelů. Bude probíhat běžná údržba a modernizace zařízení. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek bude Telefónica O2 a.s. řešit individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové MTS, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Řešeným územím prochází radioreléová trasa správce Telefónica O2 a.s. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat.

ZÁSBOBENÍ ZEMNÍM PLYNEM

V kapacitě zdroje plynu - VTL regulační stanice je oproti současným potřebám rezerva, která umožňuje zásobování plynem navržených rozvojových ploch, jež budou využity převážně pro individuální výstavbu rodinných domů. Pro gazifikaci se počítá s lokalitami, které leží v blízkosti stávajících plynovodů STL. Zde budou do nových lokalit přivedeny plynovodní řady STL potřebných profilů, vesměs PE 63 nebo PE 50.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Návrh územního plánu považuje stávající veřejnou infrastrukturu za plošně stabilizovanou. Lze předpokládat že v rámci stávajících ploch občanského vybavení, určených pro veřejnou správu, školství, zdravotnictví, sociální služby a kulturu, dojde k případné restrukturalizaci dle aktuálních nároků. Územní plán navrhuje doplnění těchto ploch o dvě lokality pro školství (jednu rozvojovou, jednu transformační) a jednu lokalitu pro zdravotnictví, resp. sociální péči (rozvojovou).

Plochy občanského vybavení, určené pro sport a rekreaci, jsou v současné době dostačující.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán klade velký význam na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území.

Územní plán předpokládá, že bude pokračovat obnova veřejných prostranství, započatá rekonstrukcí části návěsného prostoru.

V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality jsou stanoveny rovněž základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán zachovává současný zemědělský charakter zdejší krajiny. Rozvoj sídla je řešen na plochách navazujících na současně zastavěné území. Plochy zemědělské půdy, jež tvoří základní charakteristický rys zdejší krajiny jsou ponechány v celku a jsou členěny pouze komunikacemi, prvky ÚSES a krajinnou zelení.

Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň a trvalé travní porosty.

Uspořádání krajiny

Územní plán řeší využití území tak aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen krajinný ráz řešeného území. Návrh ÚP vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití viz kapitola F.

Jedná se o:

- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

Je doplněn nově registrovaný významný krajinný prvek Lom Mramorka, a to vymezením nové plochy přírodní. Jedná se o fragment maloplošného přírodního celku, který navazuje na přírodně cenná území v chráněné krajinné oblasti Český kras. VKP má charakter solitérního přírodního prvku v silně pozměněné antropogenní krajině; v řešeném území sehrává velmi důležité společenské, biologické a ekologické funkce. Prostředí lomu a jeho primárně navazující okolí, vytváří typově několik různých biotopů, což je základem pro vyšší druhovou rozmanitost. Tento územní celek disponuje hodnotami, které by se mohly stát základem pro vyhlášení maloplošného chráněného území v kategorii přírodní památky.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Člověk sám přirozený porost nevytvoří. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

- | | |
|------------|---|
| 1 - 4 roky | - společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna |
| 8 - 15 let | - vegetace eutrofních stojatých vod |

10 - 15 let - vegetace mezi a větrolamů bez specializovaných druhů
desetiletí - xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou
staletí - vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin
tisíciletí - vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán místního územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k vymezení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení ostatních nutných prvků zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům.

Vzhledem k tomu, že lokální biokoridor LBK 52 dle původního plánu ÚSES překračoval maximální délku lokálního biokoridoru doporučenou metodikou, došlo k jeho rozdělení a vymezení nového biocentra. Z toho důvodu bylo v rámci zpracování nového plánu ÚSES provedeno nové číslování prvků ÚSES. Původní číslo prvku je vždy uvedeno v závorce.

Na území obce zasahuje na jihu regionální biocentrum 1531 Škrábek, které je vymezeno v lesních porostech údolního zářezu Radotínského potoka jihovýchodně od obce Chýnice. vymezeno v souladu s požadavky ZÚR Středočeského kraje. Regionální biocentrum je vymezeno na travinokřovinatých svazích údolí Radotínského potoka. Hranice biocentra je upřesněna prioritně v detailu hranice pozemků parcel a na základě existujících přirozených či antropogenních terénních hranic v krajině. Od regionálního biocentra je veden ve zcela nefunkční trase podél polní cesty lokální biokoridor LBK 3 (LBK52) k nově vymezenému nefunkčnímu biocentru LBC 2 u silnice III/00510 Ořech – Chýnice. Od ~~tohoto~~ biocentra LBC 2 vedou dva lokální biokoridory, na sever LBK 2 v pokračování trasy původního (LBK 52) a na východ a jihovýchod LBK 4 (LBK 53).

LBK 2 (LBK 52 pokračování) vede v nefunkční trase podél další polní cesty na sever k silnici III/00511 Zbuzany – Dobříč. Od ní je pak veden ve funkční trase po okraji bylinného lada starého sadu Podél silnice je pak veden až k lokálnímu biocentru LBC 1 Oupor (LBC 63).

LBC 1 Oupor je vymezeno na bylinných ladech a v dřevinných porostech starého sadu a částečně i na orné půdě na jihozápadním okraji Zbuzan.

Z LBC 1 Oupor (LBC 63) je veden LBK 1 (LBK 51) východním směrem za hranice řešeného území k LBC 61 U trati, které je vymezeno v porostech remízku při cestě do Nučic. V řešeném území je LBK 1 veden zastavěným územím podél ulice U Kovárny (nově založeny výsadby, tzv. Zbuzanský libosad) a v nefunkční trase podél staré polní cesty mezi Zbuzany a Dobříč. Při výstavbě obchvatné komunikace bude třeba projekčně a technicky zajistit její bezkolizní křížení se směrově určenou trasou biokoridoru LBK 1.

Lokální biokoridor LBK 4 (LBK 53) vedený na východ za hranici řešeného území k RBC 1414 Radotínské údolí. LBK 4 je v celé svojí délce veden ve zcela nefunkční trase.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Významnou součástí ÚSES jsou interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability v plochách zemědělské půdy, často drobné vodní toky (VKP), remízky a lesní lemy.

Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability nesmí dojít ke snížení současného stupně ekologické stability. Prakticky všechny prvky lokálního úses kromě části LBC 1 jsou na zcela nefunkčních plochách. Tyto prvky budou muset být v budoucnosti teprve založeny. Nejlépe postupně založením trvalých travních porostů a skupinovou výsadbou přirozených původních druhů dřevin.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty. V řešeném území je jako jednotka potenciální přirozené vegetace popsána černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*). Jedná se o stinné dubohabřiny s dominantním dubem zimním (*Quercus petraea*) a habrem (*Carpinus betulus*), s častou příměsí lípy (*Tilia cordata*, na vlhčích stanovištích *T.*

platyphyllos), dubu letního (*Quercus roux*) a stanovištně náročnějších listnáčů (jasan – *Fraxinus excelsior*, klen – *Acer pseudoplatanus*, mléč – *A. platanooides*, třešeň – *Cerasus avium*). Ve vyšších nebo inverzních polohách se též objevuje buk (*Fagus sylvatica*) a jedle (*Abies alba*). Dobře vyvinuté keřové patro tvořené mezofilními druhy opadavých listnatých lesů nalezneme pouze v prosvětlených porostech. Charakter bylinného patra určují mezofilní druhy, především byliny (*Hepatica nobilis*, *Galium sylvaticum*, *Campanula persicifolia*, *Lathyrus vernus*, *L. niger*, *Lamium galeobdolon* agg., *Melampyrum nemorosum*, *Mercurialis perennis*, *Asarum europaeum*, *Pyrethrum corymbosum*, *Viola reichenbachiana* aj.), méně často trávy (*Festuca heterophylla*, *Poa nemoralis*).

Na plochách vymezených pro ÚSES nemohou být prováděny, žádné aktivity snižující ekologickou stabilitu ploch (např. výstavba, odvodnění, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování a pod.). Revitalizace vodních toků je žádoucí.

V grafické části dokumentace územního plánu jsou zakresleny plochy lokálního ÚSES a interakční prvky.

TABULKY PRVKŮ ÚSES

Pořadové číslo:	1531
Název:	Škrábek
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: regionální biocentrum, funkční
Geobiocenologická typizace:	2 BC 3, 2 C 3
Katastrální území:	Zbuzany, Chýnice
Rozloha:	11,5-37 ha na řešeném území
Charakteristika ekotopu a bioty:	<u>travinokřovinaté porosty</u> , les, lesní typ 2D obohacená buková doubrava, 1A javorohabrová doubrava
Opatření:	zachovat <u>travinokřovinaté porosty a</u> lesní porost, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou db – 60, bk – 10, lp – 10, jv – 10, hb – 10 a db – 70, lp – 10, hb – 10, jv – 10, bř
Kultura:	les

Pořadové číslo:	LBC 1 (LBC 63)
Název:	Oupor
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: lokální biocentrum, částečně funkční
Geobiocenologická typizace:	2 B 3, 2 BD 3
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	4,2 ha
Charakteristika ekotopu a bioty:	bylinná lada, starý sad, porosty náletových dřevin
Opatření:	

zachovat současné porosty, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv	
Kultura:	ovocný sad, orná půda

Pořadové číslo:	LBC 2
Název:	Hořejší kala
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: lokální biocentrum, nefunkční
Geobiocenologická typizace:	2 B 3
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	3 ha
Charakteristika ekotopu a bioty:	orná půda
Opatření:	převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv
Kultura:	les

Pořadové číslo:	LBC 3
Název:	
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES:
VKP les část	lokální biocentrum vložené, částečně funkční
Geobiocenologická typizace:	2 BC 3, 2 C 3, 2 B 4
Katastrální území:	Zbuzany, Chýnice
Rozloha:	2,8 ha na řešeném území
Charakteristika ekotopu a bioty:	les, lesní typ 2D obohacená buková doubrava, 1A javorohabrová doubrava ladem ležící louky, porosty náletových dřevin
Opatření:	zachovat lesní porost, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou db – 60, bk – 10, lp – 10, jv – 10, hb - 10 a db – 70, lp – 10, hb – 10, jv – 10, bř
Kultura:	les, louka, ostatní plochy (na řešeném území)

Pořadové číslo:	LBK 1 (LBK 51)
Název:	

Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
Geobiocenologická typizace:	na řešeném území 2 B 3, 2 BD 3
Katastrální území:	Zbuzany, Dobříč
Rozloha:	délka 612 m (na řeš. úz.), šířka min. 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: na řešeném území orná půda,	
Opatření: převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv	
Kultura:	orná půda, (na řešeném území)

Pořadové číslo:	LBK 2 (LBK 52)
Název:	
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
Geobiocenologická typizace:	2 B 3
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	délka 1 750 m šířka min. 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: orná půda	
Opatření: převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv	
Kultura:	orná půda

Pořadové číslo:	LBK 3 (LBK 52)
Název:	
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
Geobiocenologická typizace:	2 AB, B 3-4
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	délka 1 230 590 m, šířka min. 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: orná půda	
Opatření:	

převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, hb – 10, hb – 10, js – 10, lp, jv	
Kultura:	orná půda

Pořadové číslo:	LBK 4
Název:	
Kostra ek. Stability: část VKP vodní tok, část les	Prvek ÚSES: lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
Geobiocenologická typizace:	2 B 3
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	délka 1 068 m (na řeš. úz.) šířka min. 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: orná půda (na řešeném území)	
Opatření: převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv	
Kultura:	orná půda, (na řešeném území)

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru, veřejná zeleň;

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- podmíněné:
 - pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;
- nepřipustné:
 - změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
 - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

PROPUSTNOST PROSTUPNOST KRAJINY

~~Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Současnou prostupnost zdejší krajiny je možné hodnotit jako dostatečnou.~~

Územní plán rozvíjí soustavu polních cest v krajině, a to vymezením ploch PV1 – PV4. Plocha PV1 je vymezena pro propojení obce Zbuzany s Řeporyjemi (předpokládá se budoucí přemostění dálnice D0, popř. její podchod podél železniční tratě). Plocha PV2 je vymezena pro obnovu historické a katastrovane polní cesty na Mramorku. Také plocha PV3 je vymezena pro obnovu historické a katastrovane polní cesty vedoucí od obce na jih směrem na Chýnici. Plocha PV4 je vymezena pro realizaci chodníku směrem od nové zástavby v jižní části sídla.

V rámci dalšího rozvoje území je nepřipustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest.

Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Pro propustnost krajiny je :

~~-připustné:~~

- ~~• současně využití;~~
- ~~• omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;~~
- ~~• případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;~~
- ~~• realizace cyklostezek;~~

~~-podmíněné:~~

- ~~• pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením propustnosti krajiny;~~

~~-nepřipustné:~~

- ~~• uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;~~

~~rušení cest bez náhradního řešení;~~

Územní plán stanovuje obecnou možnost umístění nových cest v krajině v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to regulativem podmíněně přípustného využití ploch zemědělských, lesních a přírodních. Dle tohoto regulativu je do těchto ploch možné umísťovat veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Naopak vymezení ÚSES a zvýšení podílu trvalé zeleně je faktorem významně snižujícím erozní ohrožení pozemků.

Pro omezení eroze krajiny je:

- přípustné:

- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;

- nepřípustné:

- další scelování pozemků orné půdy;
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;

OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Na území obce Zbuzany se nenacházejí žádné vodní toky jež by ohrožovali okolí povodněmi. Část jižní hranice katastrálního území Zbuzan tvoří Radotínský potok. Na území Zbuzan kromě melioračního příkopu ve středu území při západní hranici k.ú. nejsou žádné další vodní toky.

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné ve zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území může být též realizace ÚSES.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana.

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Realizace krajinné zeleně včetně prvků ÚSES, zvyšování prostupnosti krajiny a členění rozsáhlých ploch orné půdy je významným předpokladem ke zvyšování možností rekreačního využití krajiny.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území leží výhradní ložisko kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu Zbuzany č.l. 3038500 se stanoveným dobývacím prostorem DP Zbuzany ~~a chráněným ložiskovým územím CHLÚ Zbuzany v rozsahu DP.~~

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A KORIDORŮ

NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A KORIDORY, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ FUNKČNÍ REGULATIVY – LEGENDA HLAVNÍHO URBANISTICKÉHO VÝKRESU

Správní území obce (řešené území) je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stávající (zastavěné) a navrhované (přestavbové, zastavitelné). Pro jednotlivé plochy je stanovena následujícími definicemi legendy hlavního urbanistického výkresu základní funkční regulace.

V rámci plošné a prostorové regulace se uplatňují následující definice použitých pojmů:

- a) **Administrativa:** Souhrn různých druhů kancelářských činností v širším slova smyslu, tedy zaměřených jak na zajištění provozu podnikatelských subjektů firem, orgánů veřejné správy či jiných veřejných institucí, tak i kancelářských činností, jejichž výsledkem je samotný produkt určený pro zákazníky či klienty.
- b) **Drobná architektura:** Objekty zpravidla dotvářející veřejné prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch. Typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).
- c) **Drobná a řemeslná výroba:** Malosériová výroba s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a nároky na menší měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku, závodě či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost, často zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou. Její provoz nesmí generovat dopravu takového objemu, aby podstatně zatížil stávající dopravní infrastrukturu, na kterou je plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu, resp. s přípustnou drobnou a řemeslnou výrobou napojena.
- d) **Drobné doplňkové stavby:** Účelové stavby, které slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově podružné stavby. Typicky se jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, bazény, skleníky, domácí dílny apod.
- e) **Drobné objekty občanského vybavení:** Podružné stavby obsahující prostor pro obchod či služby dílčího sortimentu, navázaného přímo na kontext konkrétního místa. Typicky jde o trafiky, kiosky, trvalé stánky apod. (např. trafika u zastávky veřejné dopravy, stánek s občerstvením u cyklostezky apod.)
- f) **Dvojdům / řadové domy:** Konstruktivně a stavebně oddělené rodinné domy, které navzájem sdílí jednu či více obvodových stěn. Odlišujícím znakem od rodinného domu obsahujícího více bytů je jejich architektonické uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých bytů.
- g) **Hlavní stavba:** Stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku; zároveň se zpravidla jedná o hmotově (prostorově) dominantní stavbu v rámci daného pozemku.
- h) **Krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion:** Ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, hotelu garni či motelu Standard ** (2 hvězdičky), popř. alespoň kategorii penzionu Komfort *** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky. Nižší standard je přípustný, pouze pokud jde o ubytovací jednotky přímo navázané na školské, zdravotnické či sportovní zařízení.

- i) **Nadzemní podlaží:** Podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.
- j) **Občanské vybavení veřejné:** Stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.
- k) **Občanské vybavení:** Občanské vybavení veřejné a dále pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství.
- l) **Objekty drobného obchodu, služeb a administrativy:** Stavby obsahující prostor pro všeobecnou podnikatelskou činnost, která může i nemusí předpokládat styk s koncovými zákazníky. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití. Provoz objektu nevyvolává řádově větší dopravní zátěž než jaká existuje na přilehlých veřejných komunikacích před realizací záměru.
- m) **Podíl nezpevněné části stavebního pozemku:** Podíl té části stavebního pozemku z celkové plochy pozemku, na které nejsou umístěny nadzemní ani podzemní stavby, a která není ani žádným způsobem zpevněna, a která tak umožňuje přirozené zasakování vod a růst vegetace, vč. keřů a stromů.
- n) **Podlažnost:** Počet nadzemních podlaží nad sebou bez započítání podkroví. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, a to z důvodu nerovnosti terénu, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený na straně budovy orientované směrem k nejbližšímu přilehlému veřejnému prostranství. V případě, že je spolu se stanovením maximální podlažnosti stanovena i přípustnost podkroví, je podlažnost značena např. jako 2+P (2 nadzemní podlaží + podkroví).
- o) **Podkroví:** Přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, umístěný nad posledním nadzemním podlažím budovy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví.
- p) **Přidružená nerušící výroba:** Výrobní činnost s malými nároky na zdroje a toky materiálu a s malými nároky na dopravní obslužnost. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
- q) **Přístřešek:** Stavba jednoduché konstrukce, která není ze všech svých stran uzavřená a poskytuje tak pouze krátkodobé útočiště před nepříznivými povětrnostními vlivy.
- r) **Původní terén:** Tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, novou výstavbou nebo úpravou stávající zástavby.
- s) **Související dopravní infrastruktura:** Dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je primárně dopravní obsluha těchto ploch odpovídající vymezenému hlavnímu a přípustnému (popř. podmíněně přípustnému) využití ploch. Neslouží tak k zajištění nadmístních či tranzitních dopravních potřeb.
- t) **Související technická infrastruktura:** Technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je napojení těchto ploch na jednotlivé systémy technické infrastruktury potřebné pro vymezené hlavní a přípustné (popř. podmíněně přípustné) využití ploch. Neslouží tak k obsluze území v nadmístním měřítku.
- u) **Stavební čára:** Pomyslná linie vytvořená průčelími hlavních staveb umístěných podél veřejného prostranství. Dle typu struktury zástavby může být závazná, nezávazná či nedefinovaná, k veřejnému prostranství může přiléhat těsně či s odstupem.

- Závazná stavební čára: Průčelí hlavních staveb k veřejnému prostranství musí být s touto linií souběžné;
 - Nezávazná stavební čára: Průčelí hlavních staveb nesmí tuto linii směrem k veřejnému prostranství překročit, nicméně nemusí být souběžné (může mít od linie odstup).
- v) Ustupující podlaží: Poslední podlaží stavby ustoupené od líce obvodových stěn podlaží pod ním o min. 1,5 m, a to alespoň podél 60 % délky obvodu tohoto podlaží.
- w) Uživatelé plochy: Dle stanoveného využití plochy jde o její obyvatele, případně návštěvníky či rekreanty, dále o pracovníky, zákazníky, klienty či dodavatele provozů nacházejících se v ploše.
- x) Veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů: Veřejná dopravní a technická infrastruktura určená k obsluze území v měřítku celého obce. Je hierarchicky nadřazená související dopravní a technické infrastruktuře.
- y) Víceúčelová stavba: Stavba, která je využívána pro alespoň dva způsoby využití z množiny bydlení / občanské vybavení / administrativa.

Při aplikaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se uplatní kolizní pravidlo přednosti speciálních ustanovení před obecnými:

- a) Je-li stanoven režim pro širší množinu činností a zároveň stanoven specifický režim pro konkrétně vymezenou činnost spadající do širše vymezené množiny, uplatní se režim vztahený na konkrétně vymezenou činnost.
- b) Je-li stanoven režim pro širše vymezené území a zároveň je pro konkrétní území stanoven režim specifický, uplatní se pravidlo vztahené na konkrétní území.

Stanovují se následující podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení.

Přípustné funkční využití: stavby pro veřejnou správu, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy), při rodinných domech stavby pro drobné zemědělské hospodaření. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

Hlavní využití	▪ <u>bydlení v rodinných domech</u>
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>objekty drobného obchodu, služeb a administrativy</u> ▪ <u>krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 25 lůžek</u> ▪ <u>veřejná prostranství a veřejná zeleň</u> ▪ <u>dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy</u> ▪ <u>parkoviště na terénu, samostatné či podzemní garáže sloužící zejména uživatelům dané plochy</u> ▪ <u>související dopravní a technická infrastruktura</u>

- soukromá a vyhrazená zeleň a zahrady včetně staveb a zařízení pro jejich rekreační využití
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití

- ostatní občanské vybavení, které je slučitelné s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- stravovací a pohostinská zařízení s provozem omezeným pouze na denní dobu, kapacitou max. 25 zákazníků, s charakterem provozu, který je slučitelný s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- přidružená nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobitelství, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení
- veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:

- extenzivní využití stavebního pozemku, podíl nezpevněné části stavebního pozemku min. 70 %
- na pozemcích, u kterých je v době vydání Změny č. 2 ÚP Zbuzany podíl nezpevněné části stavebního pozemku menší než 70 %, je možné dostavět jen drobné doplňkové stavby, je však vyloučeno půdorysně zvětšovat stavbu hlavní
- umístění dvojdomů či řadových domů je nepřípustné
- hlavní stavby dodržují závaznou stavební čáru
- závazná stavební čára nemusí být dodržena, pokud je to dáno nutností vyplývající z tvaru či terénní konfigurace pozemku a zároveň tato nutnost nevyplývá ze snahy maximalizovat objem stavby na nejvyšší přípustnou míru

Výšková regulace zástavby:

- stavby s maximálně 2 nadzemními podlažími + podkrovím, max. výška zástavby 10 m od úrovně původního terénu
- v případě ploché střechy maximálně 2 nadzemní podlaží + ustupující podlaží, max. výška zástavby 10 m od úrovně původního terénu

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ

Hlavní využití

- bydlení v rodinných a bytových domech a víceúčelových stavbách
- občanské vybavení a administrativa, jejichž kapacita odpovídá danému typu struktury zástavby

Přípustné využití

- krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- dětská hřiště a sportoviště sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí

- parkoviště na terénu, samostatné, skupinové či podzemní garáže sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí
- související dopravní a technická infrastruktura
- soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití

- přidružená nerušící výroba, pokud negeneruje zátěž hlukem, vibracemi či emisemi podstatně přesahující již existující zatížení plochy (především z pozemních komunikací či existujících výrobních provozů)
- chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobitelství, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady
- u ploch SC2, SC3 a SC4 se stanoví podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb z provozu v sousedních plochách výroby a skladování

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:

- struktura zástavby vychází z obdélníkových půdorysů historických selských usedlostí, které mohou vytvářet účelově provázané soubory staveb
- rostlá struktura zástavby, stavby tvoří soubory staveb s pravidelnými rozestupy a jednotnou orientací
- zástavba svým objemem a ztvárněním navazuje na strukturu zástavby historických selských usedlostí a parafrázuje její charakter v současném architektonickém kontextu
- jsou respektovány základní znaky charakteru zástavby historických selských usedlostí:
 - obdobná hmota a výška sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb
 - šikmé sedlové eventuálně valbové či polovalbové střechy s využitelným podkrovím
 - výška zastřešení staveb přesahující výšku jednoho nadzemního podlaží, zástavba vytváří střešní krajinu vizuálně se uplatňující z veřejných prostranství
- přípustné je přímé navazování sousedních staveb a umístění staveb na hranici pozemku

Výšková regulace zástavby:

- stavby s maximálně 2 nadzemními podlažími + podkrovím, max. výška staveb 13 m od úrovně původního terénu

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – KONCENTROVANÉ

Hlavní využití

- bydlení v rodinných a bytových domech a víceúčelových stavbách

Přípustné využití

- objekty drobného obchodu, služeb a administrativy

- krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 25 lůžek
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy
- parkoviště na terénu, samostatné či podzemní garáže sloužící zejména uživatelům dané plochy
- související dopravní a technická infrastruktura
- soukromá a vyhrazená zeleň a zahrady včetně staveb a zařízení pro jejich rekreační využití
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití

- ostatní občanské vybavení, které je slučitelné s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- stravovací a pohostinská zařízení s provozem omezeným pouze na denní dobu, kapacitou max. 25 zákazníků, s charakterem provozu, který je slučitelný s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- přidružená nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobitelství, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení
- veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:

- přípustné je přímé navazování sousedních staveb, umístění dvojdomů či řadových domů
- hlavní stavby dodržují závaznou stavební čáru
- závazná stavební čára nemusí být dodržena, pokud je to dáno nutností vyplývající z tvaru či terénní konfigurace pozemku a zároveň tato nutnost nevyplývá ze snahy maximalizovat objem stavby na nejvyšší přípustnou míru
- množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení
- pro plochu SK1 je stanovena specifická prostorová regulace omezující zastavěnou plochu pozemku na max. 35 % z celkové plochy stavebního pozemku

Výšková regulace zástavby:

- stavby s maximálně 3 nadzemními podlažními, max. výška staveb 13 m od úrovně původního terénu
- stavby nesmí přesáhnout výšku přímo sousedících staveb v ploše smíšené obytné – koncentrované o více než 3 m

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Hlavní funkční využití: ~~zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení.~~

Přípustné funkční využití:–

Podmíněně přípustné funkční využití: ~~ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500m² hrubé podlažní plochy). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.~~

Nepřípustné funkční využití: ~~ostatní způsoby využití.~~

<u>Hlavní využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>občanské vybavení veřejné</u>
<u>Přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>služební byty správců objektů a nezbytného personálu pro provoz a údržbu</u> ▪ <u>veřejná prostranství a veřejná zeleň</u> ▪ <u>parkoviště na terénu, samostatné, skupinové, hromadné či podzemní garáže sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí</u> ▪ <u>související dopravní a technická infrastruktura</u> ▪ <u>ochranná, izolační a okrasná zeleň</u> ▪ <u>vodní plochy a toky</u>
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>ostatní občanské vybavení podružného rozsahu, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy</u> ▪ <u>přidružená nerušící výroba podružného rozsahu, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy</u> ▪ <u>chovatelská a pěstitelská činnost podružného rozsahu doplňková k hlavnímu využití, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy</u> ▪ <u>krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion podružného rozsahu, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy</u> ▪ <u>veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady</u>
<u>Nepřípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</u>
<u>Podmínky prostorového uspořádání</u>	<p><u>Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení</u> ▪ <u>pro plochy VV2 a VV3 je stanovena specifická prostorová regulace omezující zastavěnou plochu pozemku na max. 40 % z celkové plochy stavebního pozemku</u> <p><u>Výšková regulace zástavby:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>max. výška zástavby 13 m od úrovně původního terénu</u> ▪ <u>v ploše VV3 je stanovena maximální výška zástavby 12 m a zároveň 2 nadzemní podlaží + podkroví, v případě ploché střechy maximálně 2 nadzemní podlaží + ustupující podlaží</u>

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek).

Podmíněně přípustné funkční využití: (do kapacity 200 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 250 m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

<u>Hlavní využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>sport a tělovýchova rekreační i výkonnostní</u>
<u>Přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>veřejná prostranství a veřejná zeleň</u>▪ <u>parkoviště na terénu sloužící uživatelům dané plochy</u>▪ <u>související dopravní a technická infrastruktura</u>▪ <u>ochranná, izolační a okrasná zeleň</u>▪ <u>vodní plochy a toky</u>
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady</u>
<u>Nepřípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</u>
<u>Podmínky prostorového uspořádání</u>	<p><u>Výšková regulace zástavby:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ <u>max. výška zástavby 10 m od úrovně původního terénu</u>▪ <u>při severní hranici plochy bez možnosti nadzemních staveb</u>

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; maximální velikost jedné provozní jednotky: 2.000 m² hrubé podlažní plochy.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 100 lůžek), zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot – vše v souvislosti s hlavním funkčním využitím.

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 5.000 m² hrubé podlažní plochy jedné provozní jednotky). *Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

<u>Hlavní využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>drobná a řemeslná výroba, skladování</u>
<u>Přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>občanské vybavení jako doplňkové k hlavnímu využití, sloužící primárně zaměstnancům v ploše</u>▪ <u>velkoobchodní prodej a prodej nepotravinářského zboží občasně (nedenní) potřeby, typicky prodej stavebních materiálů, automobilů, strojů a zařízení, nábytku, zahradní centrum apod.</u>▪ <u>administrativa</u>▪ <u>věda a výzkum, vývoj a inovace</u>▪ <u>služební byty správců objektů a nezbytného personálu pro provoz a údržbu</u>▪ <u>parkoviště na terénu, samostatné, skupinové, hromadné či podzemní garáže sloužící uživatelům dané plochy</u>▪ <u>čerpací stanice pohonných hmot</u>

- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití

- zemědělská výroba rostlinná a zemědělská výroba živočišná jen v omezeném rozsahu, který nemůže představovat zátěž pro okolí plochy
- veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady
- pro plochy VN2 a VN3 se stanoví podmínka dodržení hygienických limitů hluku z provozu v těchto plochách vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě

Nepřípustné využití

- ubytování
- průmyslové velkochovy zemědělských zvířat
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:

- maximální velikost jedné provozní jednotky: 2.000 m² hrubé podlažní plochy
- množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení
- pro plochu VN1a je stanovena specifická prostorová regulace omezující zastavěnou plochu pozemku na max. 40 % z celkové plochy stavebního pozemku

Výšková regulace zástavby:

- max. výška zástavby 9 m od úrovně původního terénu

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PLOCHY TĚŽEBNÍ

Hlavní funkční využití: ~~stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin, kamene, šterkopísku.~~

Přípustné funkční využití: ~~–~~

Podmíněně přípustné funkční využití: ~~stavby pro administrativu. Podmínkou je, že přímo souvisí s těžební činností.~~

Nepřípustné funkční využití: ~~ostatní způsoby využití.~~

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Hlavní funkční využití: ~~stavby a zařízení pro automobilovou osobní a nákladní dopravu, stavby a zařízení pro autobusovou hromadnou dopravu osob, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, stavby a zařízení pro železniční dopravu, čerpací stanice pohonných hmot.~~

Přípustné funkční využití: ~~obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 200 m² hrubé podlažní plochy), ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek) – vše v souvislosti s hlavním funkčním využitím.~~

Podmíněně přípustné funkční využití: ~~ubytovací zařízení (do kapacity 200 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m² hrubé podlažní plochy). Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.~~

Nepřípustné funkční využití: ~~ostatní způsoby využití.~~

Hlavní využití

- silnice a sběrné místní komunikace včetně souvisejících staveb a součástí komunikací jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.
- parkoviště na terénu, samostatné, hromadné, skupinové či podzemní garáže sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí

- stavby a zařízení dopravní vybavenosti (autobusové zastávky, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot apod.)
- obvod dráhy vč. veškerých nezbytných součástí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště)
- stavby a zařízení vybavenosti pro drážní dopravu (železniční stanice a zastávky, nástupiště, provozní a správní budovy dráhy)

Přípustné využití

- místní komunikace obslužné a se smíšeným provozem, veřejně přístupné účelové komunikace včetně ploch pro součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.
- protihluková opatření (protihlukové stěny, protihlukové ochranné valy)
- informační a reklamní zařízení s plochou max. 4 m²
- související technická infrastruktura i veřejná technická infrastruktura nadřazených systémů
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití

není stanoveno

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Přípustné funkční využití:—

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

Hlavní využití

- stavby a zařízení pro zabezpečování zásobování vodou
- stavby a zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod
- stavby a zařízení pro hospodaření se srážkovými vodami
- stavby a zařízení pro výrobu a rozvod elektrické energie
- stavby a zařízení pro zásobování plynem
- stavby a zařízení pro zásobování teplem
- stavby a zařízení elektronických komunikací
- stavby a zařízení pro odpadové hospodářství
- stavby a opatření určené ke snížení ohrožení živelnými a jinými pohromami

Přípustné využití

- objekty pro správu a údržbu zařízení technické infrastruktury
- zařízení požární ochrany, požární nádrže

- služební byty správců objektů a nezbytného personálu pro provoz a údržbu
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití *není stanoveno*

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání *nejsou stanoveny*

PLOCHY PARKŮ, VEŘEJNÉ ZELENĚ

Hlavní funkční využití: záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně.

Přípustné funkční využití: drobné zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobné sportovní a rekreační zařízení. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

Hlavní využití

- veřejná prostranství převážně nezepevněná, zejména parky, pobytové louky, lesoparky a jiné veřejně přístupné plochy zeleně

Přípustné využití

- cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu
- související dopravní a technická infrastruktura i veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů
- informační a reklamní zařízení s plochou max. 2 m²
- dětská hřiště
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, zařízení a stavby urbanisticky dotvářející veřejnou zeleň a zvyšující její uživatelskou či estetickou hodnotu (drobné objekty občanského vybavení, drobná architektura, vodní prvky, venkovní kulturní zařízení, umělecké instalace apod.), za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy
- plošně nenáročná sportoviště za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy
- parkoviště na terénu za podmínky umístění pouze na okraji plochy tak, aby nenarušilo zásadně celistvost plochy
- podzemní garáže za podmínky, že nenaruší celistvost plochy

Nepřípustné využití

- oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání veřejného prostranství veřejností
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:

- množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení

PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: lesní plochy — *podmínkou je, že se jedná o lesní biocentra, nebo lesní biokoridory a lesy s přirozenou skladbou dřevin*; dopravní a technická infrastruktura — *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

Hlavní využití

- plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu

Přípustné využití

- rozptýlená zeleň v sídle i krajině
- doprovodná zeleň podél vodotečí
- vysoká nelesní zeleň, křoviny
- sady, parky a lesoparky
- extenzivní trvalé travní porosty, stepní lada
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- cesty a stezky pro pěší
- stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi
- stavby a zařízení pro myslivost
- drobná architektura omezená pouze na drobné stavby pro turistickou infrastrukturu typu rozcestníky, informační tabule, drobná posezení odpovídající přírodnímu charakteru území
- vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné stavby a zařízení pro lesní hospodářství, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže
- stavby a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky apod. – to vše za podmínky, že budou citlivě respektovat krajinný ráz a nenarušovat hlavní využití plochy
- dočasné stavby ohrad s nezpevněnými základy a obory a oplocenky
- veřejně prospěšná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru a není-li možné jí umístit mimo lesní pozemky

Nepřípustné využití

- oplocení
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání *nejsou stanoveny*

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu.

Přípustné funkční využití: drobné stavby městského mobiliáře (autobusové zastávky, lavičky, stožáry veřejného osvětlení, informační tabule a panely, fontány, stojany pro jízdní kola apod.).

Podmíněně přípustné funkční využití: drobné stavby obchodu a služeb. *Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> veřejná prostranství převážně zpevněná, zejména náměstí, ulice, tržiště, nábřeží, chodníky, cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> místní komunikace III. a IV. třídy a veřejně přístupné účelové komunikace včetně ploch pro součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod. parkoviště na terénu a podzemní garáže související dopravní a technická infrastruktura i veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů informační a reklamní zařízení dětská hřiště ochranná, izolační a okrasná zeleň vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> činnosti, zařízení a stavby urbanisticky dotvářející veřejné prostranství a zvyšující jeho uživatelskou či estetickou hodnotu (drobné objekty občanského vybavení, drobná architektura, vodní prvky, venkovní kulturní zařízení, umělecké instalace apod.), za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy plošně nenáročná sportoviště za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy silnice II. a III. třídy a místní komunikace II. třídy včetně součástí komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod. za podmínky, že provoz na těchto komunikacích je slučitelný s účelem veřejného prostranství
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání veřejného prostranství veřejností veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<i>nejsou stanoveny</i>

PLOCHY LESNÍ

Hlavní funkční využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Přípustné funkční využití: drobné stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy; dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> pozemky určené k plnění funkcí lesa
-----------------------	---

Přípustné využití

- cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu
- stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- stavby a zařízení pro myslivost
- protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi
- drobná architektura
- vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné stavby a zařízení lesního hospodářství, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže
- stavby a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky apod. – to vše za podmínky, že budou citlivě respektovat krajinný ráz a nenarušovat hlavní využití plochy
- obory a oplocenky
- veřejná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání *nejsou stanoveny*

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF).

Přípustné funkční využití: drobné stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy; dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: –.

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

Hlavní využití

- pozemky zemědělského půdního fondu využívané pro zemědělskou produkci

Přípustné využití

- louky a pastviny, trvalé travní porosty
 - v souladu se stanovenou základní koncepcí krajiny: pozemky určené k plnění funkcí lesa, sady, parky a lesoparky, ochranná, izolační a okrasná zeleň
 - plantáže rychle rostoucích dřevin
 - cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu
 - stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
 - protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi
 - stavby a zařízení pro myslivost
 - drobná architektura
 - vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně, mokřady
 - související dopravní a technická infrastruktura
-

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže
- stavby a zařízení, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a bytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky apod. – to vše za podmínky, že budou citlivě respektovat krajinný ráz a nenarušovat hlavní využití plochy
- dočasné stavby ohrad s nezpevněnými základy
- veřejná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání *nejsou stanoveny***PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****Hlavní využití**

- vodní plochy a toky

Přípustné využití

- vodohospodářské stavby a zařízení přímo související s vodními toky nebo vodními plochami (jezy, stavidla, hráze, mola přemostění, lávky apod.)
- stavby a zařízení pro chov ryb a vodních ptáků
- provozní pásma pro údržbu vodních ploch a toků
- běhové a doprovodné porosty, doprovodná zeleň podél vodotečí a vodních ploch
- mokřady
- komunikace pro chodce a cyklisty včetně pěších a cyklistických lávek
- stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- drobná architektura
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro rekreační využívání vodních ploch a toků za podmínky respektování zájmů ochrany přírody a krajiny
- veřejná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání *nejsou stanoveny*

Územní plán vymezuje koridory pro umístění dopravní a technické infrastruktury. Koridory jsou vymezeny jako překryvné plochy:

- Území v koridorech lze využívat v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezené pod koridorem.
- Podmínkou je, že takové využití neznemožní či neztíží budoucí realizaci záměru, pro který je koridor vymezen.

- Po realizaci záměru, pro který je koridor vymezen, se v nevyužití části plochy koridoru uplatňují podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch příslušející jednotlivým plochám vymezených pod koridorem.

KORIDOR PRO VYSOKORYCHLOSTNÍ TRATĚ, ÚSEK PRAHA – BEROUN (TUNEL)

<u>Hlavní využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>vysokorychlostní železniční trať vedená v tunelu</u>
<u>Přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>související stavby a zařízení určené pro provoz tunelu (vzduchotechnika, bezpečnostní prostory a zařízení apod.)</u>▪ <u>související technická infrastruktura</u>
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	<u>není stanoveno</u>
<u>Nepřípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>veškeré stavby a zařízení znemožňující či ztěžující realizaci záměru, pro který je koridor vymezen</u>▪ <u>hloubkové vrty (pro tepelná čerpadla, případně pro jiné účely), nesouvisející se stavbou tunelu</u>
<u>Podmínky prostorového uspořádání</u>	<u>nejsou stanoveny</u>

KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

<u>Hlavní využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>stavby a zařízení pro přenos a rozvod elektrické energie</u>
<u>Přípustné využití</u>	<u>není stanoveno</u>
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	<u>není stanoveno</u>
<u>Nepřípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>veškeré stavby a zařízení znemožňující či ztěžující realizaci záměru, pro který je koridor vymezen</u>
<u>Podmínky prostorového uspořádání</u>	<u>nejsou stanoveny</u>

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS):

D11 Trasa silniční přeložky silnice II. třídy v návrhové kategorii S9,5/70.

D12 ~~Trasa Koridor vysokorychlostní železniční dopravy tzv. nového železničního propojení Praha – Beroun pro vysokorychlostní trať, úsek Praha – Beroun (tunel)~~

D13 Místní komunikace

TV1 čistírna odpadních vod

TV2 vodojem**TV3** vodojem**TI1** N-TS a kabely VN – OV1 až OV9**TI2** N-TS a kabely VN – OV10**TI3** N-TS a kabely VN – OV13**TI4** Napájecí vedení 110 kV pro nové železniční propojení Praha – Beroun**TI.k2** zdvojení vedení vysokého napětí 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje

Veřejně prospěšné stavby jsou znázorněny v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Pozemky, které jsou dotčeny VPS:

VPS	pozemek – část (* – celý)	katastrální území
DI-1	198/3	Zbuzany
	632/2	Zbuzany
	200	Zbuzany
	629/1	Zbuzany
	355	Zbuzany
	638	Zbuzany
	352	Zbuzany
	365	Zbuzany
	637/1	Zbuzany
	370/1	Zbuzany
	309/1	Zbuzany
	309/2	Zbuzany
	636	Zbuzany
	319/1	Zbuzany
	640	Zbuzany
	399/1	Zbuzany
	395/1	Zbuzany
	397	Zbuzany
	395/8	Zbuzany
	395/2	Zbuzany
634	Zbuzany	
395/7	Zbuzany	
DI-2	370/2	Zbuzany
	370/1	Zbuzany
	365	Zbuzany
	352	Zbuzany
	637/1	Zbuzany
	309/1	Zbuzany
	619/1	Zbuzany
	243	Zbuzany
	235	Zbuzany
	626	Zbuzany
	149/8	Zbuzany
	149/75	Zbuzany
	149/76	Zbuzany
149/68	Zbuzany	

	149/77 149/73 149/74 149/69 149/70 149/71 149/65 149/66 149/60 623/2 110	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
VPS	pozemek – část (* – celý)	katastrální území
DI3	110	Zbuzany
TV 4	37	Zbuzany
VPS-TI 1	625 160/6 160/51 160/117 160/119 160/121 160/122 160/126 160/127 160/128 627/1 160/46 192/5	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
VPS-TI 2	158/12 158/1 219/3	Zbuzany Zbuzany Zbuzany
VPS-TI 3	626 149/7	Zbuzany Zbuzany
VPS-TI 4	370/3 370/1 309/1 636 619/1 235	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření (VPO):

- veškeré navrhované nefunkční prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) k založení

Veřejně prospěšná opatření jsou znázorněna v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Pozemky, které jsou dotčeny VPO:

VPO	pozemek – část (*-celý)	katastrální území
LBK 1	200 632/1 186/25 186/26 160/7 160/117 160/118 160/60 160/120 160/60 179/19 179/20 179/18 160/124 160/123 160/122 160/125 160/126 160/81 160/127 160/128 627/1	Zbuzany Zbuzany
LBK 2	235 243 242/1 253/2	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
LBK 3	531/1 547/5 619/2 488/1 488/4	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
LBK 4	531/1 531/3 618 562	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
LBC 2	531/1 547/3* 547/4*	Zbuzany Zbuzany Zbuzany

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

H VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Vymezuje se následující koridor územní rezervy a stanovuje se jeho využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit:

Koridor RDI.k1

Budoucí využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit: přeložka silnice II. třídy a související stavby a zařízení

Podmínky pro prověření koridoru:

1. aktualizace trasy nebo úplné vypuštění trasy přeložky silnice II. třídy přes správní území obce Zbuzany v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje
2. pořízení územní studie koordinující vedení trasy přeložky silnice II. třídy mezi obcemi Chýnice, Tachlovice, Dobříč a Zbuzany.

J STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Stanovuje se následující pořadí změn v území:

Podmíněná etapa: Výstavba staveb pro bydlení v plochách OV10 a SK1.

Podmiňující etapa: Navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod (realizace nového vodojemu v ploše TV2, či TV3 + výstavba nové čistírny odpadních vod v ploše TV1, či navýšení kapacity systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

Podmíněná etapa: Stavební záměry navyšující kapacitu ploch SC1, SC2, SC3 a SC4 pro bydlení.

Podmiňující etapa: Navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod (realizace nového vodojemu v ploše TV2, či TV3 + výstavba nové čistírny odpadních vod v ploše TV1, či navýšení kapacity systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

Podmíněná etapa: Výstavba objektů občanského vybavení v ploše VV3.

Podmiňující etapa: Navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod (realizace nového vodojemu v ploše TV2, či TV3 + výstavba nové čistírny odpadních vod v ploše TV1, či navýšení kapacity systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Návrh územního plánu Zbuzany sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 55 stran a sestává z následujících kapitol:

- A Vymezení zastavěného území
- B Koncepce rozvoje území **města**
- C Urbanistická koncepce
- D Koncepce veřejné infrastruktury
- E Koncepce uspořádání krajiny
- F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I Údaje o územním plánu Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- J Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

- 1 Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2 Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3 ~~Výkres technické infrastruktury~~ Technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

2 GRAFICKÁ ČÁST

ZMĚNY č. 2 ÚP ZBUZANY

Všechny výkresy Změny č. 2 ÚP Zbuzany jsou zpracovány v rozsahu celého správního území obce Zbuzany, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

Seznam výkresů

Výkres č. 1 – Výkres základního členění území	1:5 000
Výkres č. 2 – Hlavní výkres	1:5 000
Výkres č. 3 – Technická infrastruktura	1:5 000
Výkres č. 4 – Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1:5 000

3 TEXTOVÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚP ZBUZANY

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ZBUZANY ZPRACOVANÝ POŘIZOVATELEM / NÁLEŽITOSTI ODŮVODNĚNÍ VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

Obec Zbuzany, Na Návsí 1, Zbuzany, 252 25 Jinočany, podala dne 16. 11. 2016 Městskému úřadu Černošice, úřadu územního plánování (dále jen "pořizovatel") jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") žádost o pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu Zbuzany.

Oznámení o zveřejnění Návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Zbuzany za období 4/2011 – 4/2017 (dále jen Návrh zprávy o uplatňování) č. j. MUCE 29485/2017 OUP ze dne 11. 5. 2017 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 18. 5. 2017 a na úřední desce Obecního úřadu Zbuzany, Na Návsí 1, Zbuzany, 252 25 Jinočany dne 18. 5. 2017. Součástí Návrhu právy o uplatňování je zadání pro zpracování Návrhu změny č. 2 územního plánu Zbuzany, v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona. Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání Návrhu zprávy o uplatňování na úřední desce, mohl každý uplatnit své připomínky.

Oznámení o projednání Návrhu zprávy o uplatňování č. j. MUCE 29485/2017 OUP ze dne 11. 5. 2017 bylo doručeno dotčeným orgánům, obci, po kterou je pořizován, sousedním obcím a krajskému úřadu. Dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – ve svém stanovisku č.j. 061527/2017/KUSK ze dne 8. 6. 2017 k návrhu zadání Změny č. 2 územního plánu Zbuzany nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 2 územního plánu Zbuzany na životní prostředí.

Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů pořizovatel v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil Návrh zprávy o uplatňování a předložil zastupitelstvu obce Zbuzany upravený Návrh zprávy o uplatňování ke schválení. Spolu s upraveným Návrhem zprávy o uplatňování předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do návrhu zapracovány. Zpráva o uplatňování Územního plánu Zbuzany za období 4/2011 – 4/2017 byla schválena Zastupitelstvem obce Zbuzany dne 21. 11. 2017.

Návrh Změny č. 2 Územního plánu Zbuzany zpracovala Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., ČKA 04 019 v květnu 2018 podle zadání, které bylo součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Územního plánu Zbuzany za období 4/2011 – 4/2017.

Pořizovatel oznámil opatřením č. j. MUCE 34429/2018 OUP ze dne 4. 6. 2018 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zbuzany dne 17. 7. 2018. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh Změny č. 2 Územního plánu Zbuzany, zpracovaný Ing. arch. Veronikou Šindlerovou, Ph.D. a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dní od konání společného jednání a sousední obce k uplatnění připomínek. Zároveň pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou Návrh Změny č. 2 Územního plánu Zbuzany. Oznámení o doručení Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zbuzany bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 7. 6. 2018 a na úřední desce Obecního úřadu Zbuzany, Na Návsí 1, Zbuzany, 252 25 Jinočany dne 7. 6. 2018. Po dobu 30 dnů ode dne doručení Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Zbuzany mohl každý uplatnit své připomínky. Sdělením č. j. MUCE 35559/2018 OUP ze dne 7. 6. 2018 pořizovatel v souladu s § 23a odst. 1 stavebního zákona vyzval oprávněného investora o zveřejnění Návrhu Změny č. 2 územního plánu Zbuzany.

Zohlednění stanovisek dotčených orgánů je uvedeno v kapitole B.5 tohoto odůvodnění a zohlednění připomínek je uvedeno v kapitole J.1.1 tohoto odůvodnění.

Pořizovatel předložil Krajskému úřadu Středočeského kraje podklady pro vydání stanoviska podle § 50 odst. 7 stavebního zákona opatřením č.j. MUCE 57092/2018 OUP ze dne 19. 9. 2018. Návrh Změny č. 2 Územního plánu Zbuzany byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku č. j. 129150/2018/KUSK ze dne 2. 10. 2018. Krajský úřad neshledal v předloženém materiálu žádné rozpory, potvrdil, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu a je tak umožněno následné projednání ve smyslu § 52 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje upozornil na drobné nesrovnalosti, jejichž vyhodnocení a způsob řešení je součástí přílohy kapitoly B.5 tohoto odůvodnění.

Bude doplněno po ukončení veřejného projednání ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona.

B. VYHODNOCENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ZBUZANY PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbuzany s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR ze dne 15. dubna 2015 č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Dle § 31 stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také Změna č. 2 ÚP Zbuzany musí být s PÚR ČR ve znění její Aktualizace č. 1 v souladu.

Změna č. 2 ÚP Zbuzany navrhuje pouze dílčí úpravy řešení ÚP Zbuzany, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v PÚR ČR. Na většinu požadavků PÚR ČR nemá řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbuzany s PÚR ČR je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany potenciální vliv.**

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany níže uvedené vybrané požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbuzany s vybranými relevantními požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

B.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(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. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany byla zpracována na základě souhrnu konkrétních požadavků, které se vztahovaly na dílčí témata spojená s aplikací ÚP Zbuzany. Vůči citované prioritě PÚR ČR se vztahuje především **úprava plošné a prostorové regulace**, vč. doplnění definic některých pojmů využitých v této regulaci.

Při úpravě plošné a prostorové regulaci bylo **přehodnoceno poměrně liberální pojetí platného ÚP Zbuzany**, který skoro celou zástavbu v obci reguloval pomocí jednotné plošné a prostorové regulace v rámci ploch smíšených obytných. Na základě podrobnějšího prověření podmínek v území byly tyto plochy rozčleněny na 3 podkategorie. **Plochy smíšené obytné – centrální** byly vymezeny v jádru obce, tam kde byla identifikována vyšší koncentrace původní historické zástavby venkovskými usedlostmi. Právě za účelem ochrany hodnot této zástavby byly v této ploše nastaveny specifické regulativy, které by měly nové stavby, případně stavební úpravy v této ploše, vést k respektu urbanistických a historických hodnot jádra obce. Jako negativní důsledek příliš liberální regulace lze právě na návsi ve Zbuzanech zmínit novostavby č.p. 334, 335 a 336, jejichž moderní, městská forma není pro prostředí návsi vhodná. Provedené úpravy regulace by měly podobným zásahům do prostředí historického jádra obce do budoucna již zabránit.

Vymezením další podkategorie **ploch smíšených obytných – koncentrovaných** bylo možné odlišit charakter zástavby řadovými a bytovými domy (např. u ulice Lomená) od klasické zástavby rodinnými domy. Pro „zbytkovou“ podkategorii ploch smíšených obytných (již bez dalšího přívlastku) tak bylo možné nastavit přísnější omezení zastavěnosti pozemku a přísnější výškovou regulaci. Tím je zajištěno, že bude v dotčeném území zachován převládající charakter rodinného bydlení, s vysokým podílem nezastavěných zahrad, a tedy s vysokým podílem vegetace, převládajícím nad zástavbou. Tento charakter je v obci Zbuzany vnímán jako žádoucí, obec chce svým občanům nabídnout především kvalitní a co nejklidnější prostor pro rodinné bydlení. Původní liberální regulace by mohla umožnit již nepřiměřené zahuštění zástavby a ztrátu zklidněného, příměstského charakteru obce.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změnou č. 2 byla provedena revize návrhu zastavitelných ploch s ohledem na jejich kapacity ve srovnání s **kapacitou stávajících systémů technické infrastruktury**. Právě tento komplexní přístup při zpracování v současnosti platného ÚP Zbuzany byl podceněn, následkem čehož se nároky vyvolané novou zástavbou dostaly na hranici kapacity systému zásobování vodou a odvádění odpadních vod. Tento nežádoucí stav bylo nutné vyřešit a ochránit stávající obyvatele obce před možným kolapsem systémů technické infrastruktury.

Výsledkem revize tak bylo doplnění **etapizace**, která podmiňuje výstavbu na zbývajících kapacitních plochách určených pro výstavbu staveb pro bydlení a občanské vybavení zvýšením kapacity jmenovaných systémů technické infrastruktury. Záměry související se zvýšením kapacity těchto systémů (plochy pro vodojem) byly taktéž do ÚP zapracovány.

Popsané úpravy byly důkladně projednány s vedením obce, která zpracovatelům Změny č. 2 ÚP Zbuzany poskytla oborové podklady týkající se kapacity systému zásobování vodou a odvádění odpadních vod, vč. návrhů na jejich navýšení.

V rámci zpracování návrhu Změny č. 2 ÚP Zbuzany pro společné jednání byla nad rámec Stavebního zákona v obci zorganizována **debata s občany**, kde jim byly zamýšlené úpravy představeny a byly s nimi diskutovány důvody pro tyto úpravy.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

V rámci Změny č. 2 byla navržena alternativní trasa pro vedení koridoru přeložky silnice II/116: úsek Chýnvice – Zbuzany více na západ, dále od aleje k rybníku Mařánek a od lomu Mramorka. Lom Mramorka je nově přeřazen z ploch pro těžbu do ploch přírodních. Alej, rybník i lom představují pro území obce Zbuzany a jeho občany významné přírodní prvky, intenzivně využívané pro krátkodobou rekreaci. V tuto chvíli je pro tuto přeložku vymezen koridor dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, který ovšem prochází bezprostředně po okraji lomu Mramorka a lom odděluje od obytné části obce, stejně tak koridor dle ÚÚR Středočeského kraje nevhodně kříží stávající i navrhovanou cestní síť mezi obytným územím obce a volnou krajinou na západ od obce. Ve změně č. 2 byla prověřena alternativní trasa a vymezena v režimu územní rezervy, která může být do budoucna podkladem pro aktualizaci ÚÚR SČK.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změnou č. 2 byla provedena revize návrhu zastavitelných ploch s ohledem na jejich kapacity ve srovnání s **kapacitou stávajících systémů technické infrastruktury**. Byl zjištěn nežádoucí stav, kdy se nároky vyvolané novou zástavbou dostaly na hranici kapacity systému zásobování vodou a odvádění odpadních vod. Z toho důvodu byla doplněna podmínka **etapizace**, která podmiňuje výstavbu na zbývajících kapacitních plochách určených pro výstavbu staveb pro bydlení a občanské vybavení zvýšením kapacity jmenovaných systémů technické infrastruktury. Záměry související se zvýšením kapacity těchto systémů (plochy pro vodojem) byly taktéž do ÚP zapracovány.

Úpravou regulativů podrobně popsanych pod prioritou č. 14 bylo dosaženo **účinnější ochrany prostředí centrální návsi v historickém jádru obce**. Zástavba kolem této návsi nově spadá do ploch smíšených obytných – centrálních, u kterých je nastavena specifická regulace směřující k respektování charakteru zástavby venkovskými usedlostmi. Je tak zabráněno umísťování necitlivých městských a moderních forem zástavby.

(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.*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změnou č. 2 byla provedena revize návrhu zastavitelných ploch s ohledem na jejich kapacity ve srovnání s **kapacitou stávajících systémů technické infrastruktury**. Byl zjištěn nežádoucí stav, kdy se nároky vyvolané novou zástavbou dostaly na hranici kapacity systému zásobování vodou a odvádění odpadních vod. Z toho důvodu byla doplněna podmínka **etapizace**, která podmiňuje výstavbu na zbývajících kapacitních plochách určených pro výstavbu staveb pro bydlení a občanské vybavení zvýšením kapacity jmenovaných systémů technické infrastruktury. Záměry související se zvýšením kapacity těchto systémů (plochy pro vodojem) byly taktéž do ÚP zapracovány.

B.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec Zbuzany se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Ministerstvo pro místní rozvoj, Středočeský kraj a Hlavní město Praha, nikoliv samotná obec Zbuzany.

B.1.3. Specifické oblasti

Obec Zbuzany není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR.

B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Na území obce Zbuzany se nachází **koridor železniční vysokorychlostní dopravy VR1**, úsek Plzeň – Praha. Tento koridor je zpřesněn v ZÚR SČK a na úrovni územního plánu byl dále zpřesněn již v platném ÚP Zbuzany. Změnou č. 2 ÚP Zbuzany je vymezení tohoto koridoru uvedeno do přesnějšího souladu se ZÚR SČK, a to jeho rozšířením na koridor o šířce 600 m pro umístění trasy železnice v tunelu, s doplněním omezení hloubkových vrtů v koridoru.

Na území obce Zbuzany se nachází žádná plocha dopravní infrastruktury vymezená v PÚR ČR.

B.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Přes území obce Zbuzany je v PÚR ČR vymezen **koridor E18 pro vedení 400 kV, úsek Hradec – Řeporyje**. Tento koridor zatím není zpřesněn v ZÚR Středočeského kraje, neboť záměry Aktualizace č. 1 PÚR ČR, v níž byl koridor E18 nově vymezen, jsou do ZÚR Středočeského kraje zapracovávány až v právě pořizované 3. aktualizaci ZÚR Středočeského kraje, která je momentálně ve fázi zpracování návrhu pro společné jednání. Změna č. 2 ÚP Zbuzany přesto koridor E18 z PÚR ČR do ÚP Zbuzany zapracovává, aby Změna č. 2 ÚP Zbuzany byla v souladu s platnou PÚR ČR. V rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany je pro ten účel vymezen na základě podkladů poskytnutých ČEPS, a.s., **koridor technické infrastruktury TI.k2**.

B.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování

Území obce Zbuzany se netýká žádný další úkol stanovený v PÚR ČR.

B.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbuzany s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Zbuzany jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Zbuzany.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. 2. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Zbuzany.

Změna č. 2 ÚP Zbuzany navrhuje pouze dílčí úpravy řešení ÚP Zbuzany, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR SČK. Na většinu požadavků ZÚR SČK nemá řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany

žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbuzany se ZÚR SČK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany potenciální vliv.**

Ze ZÚR SČK ve znění 1. a 2. aktualizace vyplývají pro řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany následující vybrané požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbuzany s vybranými požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

B.2.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany byla zpracována na základě souhrnu konkrétních požadavků, které se vztahovaly na dílčí témata spojená s aplikací ÚP Zbuzany. Vůči citované prioritě ZÚR SČK se vztahuje především **úprava plošné a prostorové regulace**, vč. doplnění definic některých pojmů využitých v této regulaci.

Při úpravě plošné a prostorové regulaci bylo **přehodnoceno poměrně liberální pojetí platného ÚP Zbuzany**, který skoro celou zástavbu v obci reguloval pomocí jednotné plošné a prostorové regulace v rámci ploch smíšených obytných. Na základě podrobnějšího prověření podmínek v území byly tyto plochy rozčleněny na 3 podkategorie. **Plochy smíšené obytné – centrální** byly vymezeny v jádru obce, tam kde byla identifikována vyšší koncentrace původní historické zástavby venkovskými usedlostmi. Právě za účelem ochrany hodnot této zástavby byly v této ploše nastaveny specifické regulativy, které by měly nové stavby, případně stavební úpravy v této ploše, vést k respektu urbanistických a historických hodnot jádra obce. Jako negativní důsledek příliš liberální regulace lze právě na návsi ve Zbuzanech zmínit novostavby č.p. 334, 335 a 336, jejichž moderní, městská forma není pro prostředí návsi vhodná. Provedené úpravy regulace by měly podobným zásahům do prostředí historického jádra obce do budoucna již zabránit.

Vymezením další podkategorie **ploch smíšených obytných – koncentrovaných** bylo možné odlišit charakter zástavby řadovými a bytovými domy (např. u ulice Lomená) od klasické zástavby rodinnými domy. Pro „zbytkovou“ podkategorii ploch smíšených obytných (již bez dalšího přívlastku) tak bylo možné nastavit přísnější omezení zastavěnosti pozemku a přísnější výškovou regulaci. Tím je zajištěno, že bude v dotčeném území zachován převládající charakter rodinného bydlení, s vysokým podílem nezastavěných zahrad, a tedy s vysokým podílem vegetace, převládajíc nad zástavbou. Tento charakter je v obci Zbuzany vnímán jako žádoucí, obec chce svým občanům nabídnout především kvalitní a co nejkvalitnější prostor pro rodinné bydlení. Původní liberální regulace by mohla umožnit již nepřiměřené zahuštění zástavby a ztrátu zklidněného, příměstského charakteru obce.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany rozvoj území stabilizuje, zastavěné území obce není novými zastavitelnými plochami dále rozšiřováno. Úpravou a specifikací prostorové regulace především v plochách smíšených obytných – centrálních je zajištěna ochrana stávající urbanistické struktury obce, se zvláštním důrazem na ochranu urbanistických hodnot historického jádra obce.

Změnou č. 2 ÚP Zbuzany byla provedena revize návrhu zastavitelných ploch s ohledem na jejich kapacity ve srovnání s **kapacitou stávajících systémů technické infrastruktury**. Byl zjištěn nežádoucí stav, kdy se nároky vyvolané novou zástavbou dostaly na hranici kapacity systému zásobování vodou a odvádění odpadních vod. Z toho důvodu byla doplněna podmínka **etapizace**, která podmiňuje výstavbu na zbývajících kapacitních plochách určených pro výstavbu staveb pro bydlení a občanské vybavení zvýšením kapacity jmenovaných systémů technické infrastruktury. Záměry související se zvýšením kapacity těchto systémů (plochy pro vodojem) byly taktéž do ÚP zpracovány.

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:

- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,

- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany nově na území obce vymezuje nové cesty v krajině (PV1 – PV4), které zvýší prostupnost krajiny a její atraktivitu pro krátkodobou rekreaci typu pěší turistiky či cyklistiky.

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany nově na území obce vymezuje nové cesty v krajině (PV1 – PV4), které zvýší prostupnost krajiny a její atraktivitu pro krátkodobou rekreaci typu pěší turistiky či cyklistiky.

B.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Obec Zbuzany se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Ze stanovených zásad a úkolů se Změny č. 2 ÚP Zbuzany týkají následující:

(11) j) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany nastavením důslednější prostorové regulace v historickém jádru chrání jeho cennou urbanistickou strukturu a tím zvyšuje atraktivitu obce pro její návštěvníky. Nově upřesněné podmínky plošného uspořádání ploch smíšených obytných centrálních přitom umožňují umístění zařízení občanského vybavení, tedy také zařízení cestovního ruchu, včetně zařízení pro kongresovou turistiku.

(11) k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany nově na území obce vymezuje nové cesty v krajině (PV1 – PV4), které zvýší prostupnost krajiny a její atraktivitu pro krátkodobou rekreaci typu pěší turistiky či cyklistiky.

(11) m) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany doplňuje do ÚP Zbuzany plochu PV1 pro dvě alternativy pěšího, resp. cyklistického propojení Zbuzan s územím hlavního města Prahy, městskou částí Řeporyje. Realizovatelnost takto navrhovaného propojení je podmíněná překonáním koridoru dálnice D0 (silniční okruh kolem Prahy), na území hlavního města Prahy.

(11) n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany nastavením důslednější prostorové regulace v historickém jádru obce chrání jeho cennou urbanistickou strukturu.

Lom Mramorka je nově přeřazen z ploch pro těžbu do ploch přírodních.

Vymezením výhledové alternativní trasy přeložky silnice II/116 z Chýnvice do Jinočan, přes území Zbuzan, ochraňuje Změna č. 2 ÚP Zbuzany cenné přírodní prvky na území obce, především alej k rybníku Mařánek či lom Mramorka, vyhlášený nově jako významný krajinný prvek (VKP) registrovaný.

(12) a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Přes území obce Zbuzany prochází **koridor železniční vysokorychlostní dopravy VR1**, úsek Plzeň – Praha. Tento koridor je zpřesněn v ZÚR SČK a na úrovni územního plánu byl dále zpřesněn již v platném ÚP Zbuzany. Změnou č. 2 ÚP Zbuzany je vymezení tohoto koridoru uvedeno do přesnějšího souladu se ZÚR SČK, a to jeho rozšířením na koridor o šířce 600 m pro umístění trasy železnice v tunelu, s doplněním omezení hloubkových vrtů v koridoru.

Přes území obce Zbuzany prochází také **koridor silnice II/116: úsek Chýnice – Zbuzany**. V rámci Změny č. 2 byla navržena alternativní trasa pro vedení této přeložky více na západ, dále od aleje k rybníku Mařánek a od lomu Mramorka, a to v režimu územní rezervy. Jedná se totiž o návrh alternativní trasy, která by mohla být do budoucna podnětem pro aktualizaci ZÚR SČK.

(12) d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změnou č. 2 byla provedena revize návrhu zastavitelných ploch s ohledem na jejich kapacity ve srovnání s **kapacitou stávajících systémů technické infrastruktury**. Byl zjištěn nežádoucí stav, kdy se nároky vyvolané novou zástavbou dostaly na hranici kapacity systému zásobování vodou a odvádění odpadních vod. Z toho důvodu byla doplněna podmínka **etapizace**, která podmiňuje výstavbu na zbývajících kapacitních plochách určených pro výstavbu staveb pro bydlení a občanské vybavení zvýšením kapacity jmenovaných systémů technické infrastruktury. Záměry související se zvýšením kapacity těchto systémů (plochy pro vodojem) byly taktéž do ÚP zapracovány.

g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES: g.2) nadregionálních biocenter (...) 1531 Škrábek

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

V souladu s požadavky ZÚR Středočeského kraje je ve změně č. 2 ÚP Zbuzany **nově vymezené regionální biocentrum RBC 1531 Škrábek**. Hranice biocentra je upřesněna prioritně v detailu hranice pozemků parcel a na základě existujících přirozených či antropogenních terénních hranic v krajině.

Původní vymezení regionálního biocentra vycházelo z ÚTP NR-R ÚSES (1996) a Generelu ÚSES okresu Praha – západ (1998). Dle těchto podkladů bylo biocentrum vymezeno na zalesněné ostrožně nad levým břehem Radotínského potoka. Součástí biocentra byly přírodně cenné dubohabrové porosty, suťové lesy a teplomilné doubravy i historicky významné hradiště pravěkého (i středověkého) původu Choteč – Škrábek.

Na základě Plánu ÚSES Středočeského kraje došlo k posunu regionálního biocentra severním směrem a k umístění na zcela jiné biotopy – na travinokřovinaté porosty nad údolím Radotínského potoka. Toto vymezení bylo z Plánu ÚSES Středočeského kraje přeneseno i do ZÚR Středočeského kraje. Důvod přesunu biocentra do jiné polohy není zcela znám, pravděpodobně šlo o úpravu vzdálenosti mezi regionálními biocentry RBC 1414 Radotínské údolí a RBC 1531 Škrábek.

B.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu.

Obec Zbuzany není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SČK, ani žádné další specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

B.2.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Přes území obce Zbuzany prochází **koridor železniční vysokorychlostní dopravy VR1**, úsek Plzeň – Praha. Tento koridor je zpřesněn v ZÚR SČK a na úrovni územního plánu byl dále zpřesněn již v platném ÚP Zbuzany. Změnou č. 2 ÚP Zbuzany je vymezení tohoto koridoru uvedeno do přesnějšího souladu se ZÚR SČK, a to jeho rozšířením na koridor o šířce 600 m pro umístění trasy železnice v tunelu, s doplněním omezení hloubkových vrtů v koridoru.

Přes území obce Zbuzany prochází také **koridor silnice II/116: úsek Chýnice – Zbuzany**. Tento koridor byl zpřesněn již v platném ÚP Zbuzany. Změnou č. 2 ÚP Zbuzany je tento koridor respektován, přičemž je, ponecháno zpřesnění koridoru dle platného ÚP Zbuzany.

Na území obce Zbuzany je v ZÚR Středočeského kraje vymezeno **regionální biocentrum RBC 1531 Škrábek**, které zatím není vymezené v ÚP Zbuzany. Platný ÚP Zbuzany byl totiž vydán časově dříve, než byly vydány ZÚR Středočeského kraje. V souladu s požadavky ZÚR Středočeského kraje je ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany **nově vymezeno regionální biocentrum RBC 1531 Škrábek**. Hranice biocentra je upřesněna prioritně v detailu hranice pozemků parcel a na základě existujících přirozených či antropogenních terénních hranic v krajině.

B.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty území kraje:

(197) *Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:*

d) plochy pro těžbu nerostných surovin, tedy:

d. 2) nevyužívaná výhradní ložiska s dobývacími prostory, popř. dobýv. prostory s ukončenou těžbou;

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

V řešeném území leží **výhradní ložisko kamene** pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu Zbuzany č.l. 3038500 se stanoveným dobývacím prostorem DP Zbuzany. Toto ložisko je dnes v území známé jako opuštěný lom Mramorka, v němž v průběhu let převážil zájem na jeho zachování pro ekologické a rekreační funkce. Rozhodnutím Městského úřadu Hostivice č.j. 08638/17/ŽP/Oz ze dne 10. 5. 2017 tak byl na území lomu Mramorka registrován **významný krajinný prvek Lom Mramorka**. Tato skutečnost byla ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany reflektována a plocha lomu byla navržena k přeřazení z ploch těžby do ploch přírodních. Zařazení do této plochy s rozdílným způsobem využití zároveň umožní i citlivé rekreační využití lokality.

i) skladebné části ÚSES.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

V souladu s požadavky ZÚR Středočeského kraje je ve změně č. 2 ÚP Zbuzany **nově vymezeno regionální biocentrum RBC 1531 Škrábek**. Hranice biocentra je upřesněna prioritně v detailu hranice pozemků parcel a na základě existujících přirozených či antropogenních terénních hranic v krajině.

Kulturní hodnoty území kraje:

Na území obce Zbuzany se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje vymezené v ZÚR SČK.

Civilizační hodnoty území kraje:

(202) *Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány:*

c) železniční tratě celostátních drah Praha – Plzeň

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Přes území obce Zbuzany prochází **koridor železniční vysokorychlostní dopravy VR1**, úsek Plzeň – Praha. Tento koridor je zpřesněn v ZÚR SČK a na úrovni územního plánu byl dále zpřesněn již v platném ÚP Zbuzany. Změnou č. 2 ÚP Zbuzany je vymezení tohoto koridoru uvedeno do přesnějšího souladu se ZÚR SČK, a to jeho rozšířením na koridor o šířce 600 m pro umístění trasy železnice v tunelu, s doplněním omezení hloubkových vrtů v koridoru.

B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Předmět Změny č. 2 ÚP Zbuzany se netýká cílových charakteristik krajiny vymezených v ZÚR SČK.

B.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Všechny koridory a plochy vyjmenované v kap. B.2.4 tohoto Odůvodnění[↑] jsou v ZÚR SČK zároveň vymezeny i jako veřejně prospěšné stavby či opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto vymezení je respektováno i Změnou č. 2 ÚP Zbuzany.

B.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

B.3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbuzany s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany obsahuje pouze dílčí úpravy řešení rozvoje území obce. V zásadě je v nich **posílen především sociální pilíř**, a to zesílenou ochranou struktury zástavby historického jádra obce Zbuzany, zesílenou ochranou charakteru rodinné obytné zástavby v převažujícím území obce, doplněním cestní sítě v krajině vhodné pro každodenní rekreaci obyvatel obce a návrhem na zvýšení kapacit a posílení systémů technické infrastruktury, konkrétně zásobování pitnou vodou a nakládání s odpadními vodami (odkanalizování území).

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany ve vztahu k tomuto úkolu především řešila **vyváženou úpravu regulace ploch pro bydlení**. Původní liberální regulace byla zpřesněna, tak aby byly posíleny veřejné zájmy na ochranně cenné urbanistické struktury v historickém jádru obce. Využita byla více konzervativní regulace ochraňující současný stav zástavby v obci, ve kterém převažuje charakter zástavby rodinnými domy a není povolena jeho výrazná přeměna do více městských forem.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Ve vztahu k tomuto úkolu lze poukázat hlavně na vyhodnocení ustanovení výše. Veřejné zájmy byly v případě této změny reprezentovány především požadavky vedení obce, které na svém území vnímalo určitá rizika spojená s dalším zahušťováním zástavby v obci a z toho důvodu přistoupilo k pořízení této změny.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany navrhuje jen naprosto minimální zábory nezastavěného území. Většina je určena na veřejnou infrastrukturu (vedení VVN 400 kV, nové polní cesty, nový vodojem). Vymezeny jsou jen tři drobné plochy pro bydlení (OV13g, OV13j a OV13k), v jejich případě jde ovšem o narovnění stavu, kdy byla v minulosti provedenou parcelací překročena hranice původně vymezené zastavitelné plochy, vymezené v platném ÚP Zbuzany. Jedná se tak de iure o legalizaci již povolené zástavby mimo zastavitelnou plochu dle platného ÚP Zbuzany.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany komplexně doplňuje regulaci ploch vymezovaných v nezastavěném území (především plochy lesní, zemědělské a přírodní). V regulativech těchto ploch je zpřesněn výčet přípustných staveb oproti § 18 odst. 5 Stavebního zákona, aniž by byl výčet těchto staveb překročen.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Netýká se Změny č. 2 ÚP Zbuzany; nezastavitelné pozemky jsou v § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona definovány jako pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

B.3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona:

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbuzany s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Hodnoty byly shledány především v urbanistické struktuře historického jádra obce a v reakci na to byla v tomto jádru zpřesněna prostorová regulace zástavby.

Úprava nejvýznamnějším způsobem posilující ochranu přírodních hodnot byla provedena na území bývalého lomu Mramorka. Toto území bylo přeřazeno z ploch těžby do ploch přírodních, tak aby byla ochráněna jeho ekologická, ale i krajinnotvorná a rekreační funkce.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Koncepce rozvoje území nebyla Změnou č. 2 ÚP Zbuzany měněna. Jen mírně byla upravena urbanistická koncepce, a to zpřesněním plošné a prostorové regulace ploch smíšených obytných.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změnou č. 2 byla provedena revize návrhu zastavitelných ploch s ohledem na jejich kapacity ve srovnání s **kapacitou stávajících systémů technické infrastruktury**. Byl zjištěn nežádoucí stav, kdy se nároky vyvolané novou zástavbou dostaly na hranici kapacity systému zásobování vodou a odvádění odpadních vod. Z toho důvodu byla doplněna podmínka **etapizace**, která podmiňuje výstavbu na zbývajících kapacitních plochách určených pro umístění staveb pro bydlení a občanské vybavení zvýšením kapacity jmenovaných systémů technické infrastruktury. Záměry související se zvýšením kapacity těchto systémů (plochy pro vodojem) byly taktéž do ÚP zapracovány.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany obsahuje komplexní úpravu plošné a prostorové regulace ploch smíšených obytných. Bylo **přehodnoceno poměrně liberální pojetí platného ÚP Zbuzany**, který skoro celou zástavbu v obci reguloval pomocí jednotné plošné a prostorové regulace v rámci těchto ploch smíšených obytných. Na základě podrobnějšího prověření podmínek v území byly tyto plochy rozčleněny na 3 podkategorie. **Plochy smíšené obytné – centrální** byly vymezeny v jádru obce, tam kde byla identifikována vyšší koncentrace původní historické zástavby venkovskými usedlostmi. Právě za účelem ochrany hodnot této zástavby byly v této ploše nastaveny specifické regulativy, které by měly nové stavby, případně stavební úpravy v této ploše vést k respektu urbanistických a historických hodnot jádra obce. Jako negativní důsledek příliš liberální regulace lze právě na návsi Zbuzan zmínit novostavby č.p. 334, 335 a 336, jejichž moderní,

městská forma není pro prostředí návsí příliš vhodná. Provedené úpravy regulaci by měly podobným zásahům do prostředí jádra obce do budoucna již zabránit.

Vymezením další podkategorie **ploch smíšených obytných – koncentrovaných** bylo možné odlišit charakter zástavby řadovými a bytovými domy (např. u ulice Lomená) od klasické zástavby rodinnými domy. Pro „zbytkovou“ podkategorii ploch smíšených obytných (již bez dalšího přívlastku) tak bylo možné nastavit přísnější omezení zastavěnosti pozemku a přísnější výškovou regulaci. Tím je zajištěno, že bude v dotčeném území zachován převládající charakter rodinného bydlení, s vysokým podílem nezastavěných zahrad, a tedy vyšším podílem vegetace, převládajícím nad zástavbou. Tento charakter je v obci Zbuzany vnímán jako žádoucí, obec chce svým občanům nabídnout především kvalitní a co nejklidnější prostor pro rodinné bydlení. Původní liberální regulace by mohla umožnit již nepřiměřené zahuštění zástavby a ztrátu zklidněného, příměstského charakteru obce.

- e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Viz výše, ustanovení pod písm. d). ↑

- f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany využila institut etapizace v souvislosti s řešením kapacity systémů technické infrastruktury. Změnou č. 2 byla provedena revize návrhu zastavitelných ploch s ohledem na jejich kapacity ve srovnání s **kapacitou stávajících systémů technické infrastruktury**. Byl zjištěn nežádoucí stav, kdy se nároky vyvolané novou zástavbou dostaly na hranici kapacity systému zásobování vodou a odvádění odpadních vod. Z toho důvodu byla doplněna podmínka **etapizace**, která podmiňuje výstavbu na zbývajících kapacitních plochách určených pro umístění staveb pro bydlení a občanské vybavení zvýšením kapacity jmenovaných systémů technické infrastruktury. Záměry související se zvýšením kapacity těchto systémů (plochy pro vodojem) byly taktéž do ÚP zapracovány.

- g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Předmětem Změny č. 2 ÚP Zbuzany není stanovení opatření tohoto typu.

- h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Předmětem Změny č. 2 ÚP Zbuzany není stanovení opatření tohoto typu.

- i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Viz výše, ustanovení pod písm. d). ↑

- j) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Viz výše, ustanovení pod písm. c). ↑

- k) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 2 ÚP Zbuzany respektovány. Řešení nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

- l) *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

V rámci řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany nevyplynuly požadavky na žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území.

- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Předmětem řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změna č. 2 ÚP Zbuzany nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Při pořizování a zpracování Změny č. 2 ÚP Zbuzany byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem Změny č. 2 ÚP Zbuzany je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územního plánování, disponující všemi požadovanými znalosti z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče. Hlavním zpracovatelem Změny č. 2 ÚP Zbuzany je Ing. arch. Alena Švandelíková, autorizovaná architektka v oboru územní plánování. Právní supervizi nad obsahem ÚP provádí právník, specialista na stavební právo a regulaci v územním plánování, Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Předmětem řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany nejsou žádné záměry s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území. V rámci projednání návrhu Zadání Změny č. 2 ÚP Zbuzany nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 2 ÚP Zbuzany je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 1 stavebního zákona** je pořizovatelem Změny č. 2 ÚP Zbuzany Městský úřad Černošice. Městský úřad Černošice je úřadem územního plánování příslušným k pořizování územně plánovací dokumentace obcí ve svém správním obvodu.

V souladu s **§ 43 odst. 1 stavebního zákona** se řešením Změny č. 2 ÚP Zbuzany dotýká vybraných součástí územního plánu, zejména upravuje podmínky pro využití ploch. Dále upravuje koncepci technické infrastruktury, jak doplněním koridoru pro elektrické vedení VVN 400 kV, ale také doplněním etapizace nové zástavby navázané na posílení systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Změna č. 2 ÚP Zbuzany obsahuje dvě záležitosti nadmístního významu, a to koridor pro dvojité vedení 400 kV, úsek TR Hradec – TR Řeporyje, jehož vymezení vychází z požadavku PÚR ČR ve znění aktualizace č. 1 (2015) a který doposud nebyl převzatý do ZÚR SČK (je součástí řešení právě pořizované 3. aktualizace ZÚR SČK). Druhým záměrem nadmístního významu, který není řešený v ZÚR, je koridor územní rezervy RDI.k1 pro prověření budoucího umístění alternativního vedení přeložky silnice II/116 v úseku Chýnice – Zbuzany.

Ustanovení **§ 43 odst. 2 stavebního zákona** se Změna č. 2 ÚP Zbuzany netýká, neboť nevyužívá instituty regulačního plánu, územní studie ani dohody o parcelaci.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** Změna č. 2 ÚP Zbuzany zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany ↑). Změna č. 2 ÚP Zbuzany je zpracována v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany ↑). Věcné řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany nepřekračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu, Změna č. 2 ÚP Zbuzany nereguluje jednotlivé stavby, ale výhradně využití celých ploch a prostorové uspořádání zástavby.

V souladu s **§ 43 odst. 4 stavebního zákona** je Změna č. 2 ÚP Zbuzany zpracována a pořízena pro vybrané části správního území obce Zbuzany.

Změna č. 2 ÚP Zbuzany splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v **§ 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je Změna č. 2 ÚP Zbuzany zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází Změny č. 2 ÚP Zbuzany bylo postupováno v souladu s **§ 50 až § 54 stavebního zákona**.

B.4.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) je Změna č. 2 ÚP Zbuzany zpracována na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, stav k 8/2017.

Změna č. 2 ÚP Zbuzany nedisponuje technickou mapou dle **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje Změna č. 2 ÚP Zbuzany textovou část (Změna č. 2 ÚP Zbuzany + odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany) a grafickou část (4 výkresy Změny č. 2 ÚP Zbuzany a 2 výkresy odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany), a to v rozsahu částí měněných Změnou č. 2 ÚP Zbuzany. Obsah Změny č. 2 ÚP Zbuzany i obsah odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany odpovídá Příloze č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část Změny č. 2 ÚP Zbuzany obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 Přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 Přílohy č. 7, grafická část Změny č. 2 ÚP Zbuzany obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres technické infrastruktury a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Textová část odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 Přílohy č. 7, grafická část odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany obsahuje koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Výkres širších vztahů nebyl vzhledem k tomu, že Změna č. 2 ÚP Zbuzany obsahuje jen dílčí záměry, nikoliv řešení celého území obce, zpracován.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy Změny č. 2 ÚP Zbuzany a odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany vypracovány v měřítku 1 : 5 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** je dokumentace Změny č. 2 ÚP Zbuzany, která je svázaná v jeden neoddělitelný celek, opatřena na krycím listě záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci Vyhlášky.

B.4.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) člení Změna č. 2 ÚP Zbuzany vybrané části území řešené změnou na plochy, ve většině případů větší než 2 000 m².

V souladu s **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 2 ÚP Zbuzany plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s **§ 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 2 ÚP Zbuzany plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 2 ÚP Zbuzany stanoví podrobnější členění ploch oproti platnému ÚP Zbuzany, a to z důvodu nastavení přesnější regulace různých typů zástavby původně zařazené do jednotné plochy smíšené obytné.

V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Změna č. 2 ÚP Zbuzany důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství. Navíc doplňuje jejich soustavu o nové polní cesty zvyšující prostupnost okolní krajiny.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Změna č. 2 ÚP Zbuzany komplexně zpřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání všech ploch vymezených v současně platném ÚP Zbuzany, vč. doplnění definic využitých pojmů.

B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 2 ÚP Zbuzany byla v souladu s procesními pravidly stavebního zákona ve všech fázích projednána s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením Změny č. 2 ÚP Zbuzany. V rámci jednotlivých fází projednání návrhu Změny č. 2 ÚP Zbuzany byla uplatněna a vyhodnocena následující stanoviska dotčených orgánů:

B.5.1. Společné jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona

č.	název DO/organizace:	č./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 970, Kladno	HSKL-2937-2/2018-PCNP 26.7.2018	bez připomínek	bez požadavku na řešení
2	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 29801/2018 16.8.2018	Souhlasí za podmínek: 1. U lokalit SC2, SC3 a SC4 - plochy obytné smíšené - centrální bude prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru stávajících a budoucích staveb z provozu lokalit VN2 a VN3 - plochy neruší výroby a skladování. 2. Budou dodrženy hygienické limity hluku z provozu lokalit VN2 a VN3 - plochy neruší výroby a skladování vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě.	Požadavek byl zpracován. Do podmínek pro plochy Obytné smíšené - centrální (SC2, SC3 a SC4) byla zpracována podmínka splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru stávajících a budoucích staveb z provozu v Plochách neruší výroby a skladování (VN2 a VN3). Požadavek byl zpracován. Pro Plochy neruší výroby a skladování (VN2 a VN3) byla zpracována podmínka dodržení hygienických limitů hluku z provozu této plochy vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě.
3	Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černoletská 1929, Benešov	SVS/2018/068984-S 6.6.2018	bez připomínek	bez požadavku na řešení
4	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	070302/2018/ KUKS 15.8.2018	koordinované stanovisko ochrana přírody a krajiny: ochrana ZPF: souhlasí s nezemědělským využitím ploch OV13g, OV13j, SK1, VN3, TV3, VZ8, VZ9, PV3, PV4, K201, K202. ochrana lesů: nemá připomínky ochrana ovzduší: nemá připomínky	bez požadavku na řešení bez požadavku na řešení bez požadavku na řešení bez požadavku na řešení

č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
			posuzování vlivů na životní prostředí: nemá připomínky	bez požadavku na řešení
			prevence havárií: nemá připomínky	bez požadavku na řešení
			odbor dopravy: nemá připomínky	bez požadavku na řešení
			odbor kultury: není příslušný	
5	Krajské ředitelství Policie ČR Středočeského kraje, Na Baních 1535, Praha 5	KRPS-172949-1/ČJ- 2018-0100MN 13.6.2018	bez připomínek	bez požadavku na řešení
6	Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1	392/2018-910-UPR/2 1.8.2018	Z hlediska vodní dopravy souhlasí. Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích souhlasí Z hlediska letecké dopravy souhlasí za podmínek: 1. požaduje do textové i grafické části územního plánu zpracovat a vyznačit ochranná pásma letišť Praha/Ruzyně Z hlediska drážní dopravy souhlasí za podmínek: 2. požaduje do grafické části územního plánu zakreslit koridor vysokorychlostní tratě Praha - Beroun. Výše uvedený záměr zakreslit do hlavního výkresu, výkresu veřejně prospěšných staveb a koordinačního výkresu.	bez požadavku na řešení Požadavek byl zpracován. Do legendy Koordinačního výkresu byla zpracována informace týkající se ochranného pásma letiště na území obce Zbuzany. Požadavek byl zpracován. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) nabyly účinnosti dne 22. února 2012, Územní plán Zbuzany nabyl účinnosti 8.4.2011. Koridor vysokorychlostní tratě Praha - Beroun byl doplněn do hlavního výkresu, výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření a koordinačního výkresu tak, aby byl v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
7	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, Praha 10	MZP/2018/500/1093 10.8.2018	bez připomínek	bez požadavku na řešení
8	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, Praha 1	MPO40264/2018 8.6.2018	souhlasí a upozorňuje na chybný údaj na str. 34 textové části o chráněném ložiskovém území (je zde pouze dobývací prostor), prosí vypustit.	Požadavek byl zpracován. V textové části byl vypuštěn údaj týkající chráněného ložiskového území.
9	Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
10	Obvodní báňský úřad pro území Hl.m. Prahy a Středočeského kraje, Kozí 4, Praha1		nevyjádřili se	bez požadavku na řešení

č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
11	Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	S-MUCE 35061/2018 OŽP/Hau7.8.2018	Vodoprávní úřad: Požaduje:	
		S-MUCE 16521/2019 OŽP/Hau 3.5.2019	<p>1. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací pro obec Zbuzany byl v roce 2017 aktualizován. Předložený návrh změny územního plánu ve výroku tuto aktualizaci neuvádí.</p> <p>2. V mapové části návrhu změny územního plánu nebyla dohledána nová plocha TV1</p> <p>3. koncepce hospodaření se srážkovými vodami je příliš strohá a obecná, nejsou uvedeny reálné hydrogeologické podmínky zastavěného území a zastavitelných ploch a zda vůbec umožňují vsakování srážkových vod. Je třeba také vzít v úvahu zpevněné povrchy jak na soukromých pozemcích a na veřejných/obecních pozemcích (komunikace, chodníky)</p> <p>4. v podmínkách využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití u plochy Technické infrastruktury by bylo vhodné v hlavním využití doplnit např. "stavby a zařízení pro hospodaření se srážkovými vodami.</p> <p>Orgán ochrany přírody: požaduje upravit a doplnit:</p>	<p>1. Požadavek byl zpracován. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací byl z výroku UP vypuštěn. Jedná se pouze o podklad pro zpracování, odstavec týkající se Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací byl proto z výroku vypuštěn.</p> <p>2. Plocha TV1 byla vymezena již v původním Územním plánu Zbuzany a její rozsah se nemění. Proto není v grafické části Změny vyznačena. Změna řeší pro plochu TV1 pouze úpravy textové části.</p> <p>Požadavek byl částečně zpracován. Požadavek likvidace dešťových vod pro všechny nové stavby na území obce Zbuzany byl upřesněn tak, že pokud nebude prokázána možnost vsaku na vlastním pozemku bude nutné likvidaci dešťových vod řešit retencí. Ostatní text o koncepci zůstal nezměněn. Jedná se o změnu územního plánu, ve které není koncepce likvidace dešťových vod měněna. K platnému územnímu plánu vydal dotčený orgán v době jeho projednávání závazné stanovisko č.j. ŽP/S MUCE-05689/2009/Sob z 14.12.2009 a s koncepcí souhlasil bez připomínek. Podle § 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem. Dotčené orgány mohou v téže věci uplatňovat nové požadavky pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace, jinak se k nim nepřihlíží.</p> <p>Požadavek byl zpracován. Do hlavního využití plochy s rozdílným způsobem využití Technická infrastruktura byla doplněna možnost využití "stavby a zařízení pro hospodaření se srážkovými vodami".</p>

č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
			<p>1. a) Pro plochy smíšené obytné - centrální, plochy smíšené obytné - koncentrované, plochy občanské vybavení - veřejné vybavení a pro plochy výroby a skladování doplnit maximální využití resp. Zastavění stavebního pozemku všemi stavbami. Hodnotu uvést v % a začlenit do podmínek prostorového uspořádání</p> <p>b) Pro plochy smíšené obytné - koncentrované a plochy občanské vybavení - veřejné vybavení snížit maximální výšku staveb.</p> <p>c) Pro plochy smíšené obytné - koncentrované, plochy občanské vybavení - veřejné vybavení a pro plochy výroby a skladování vymezit plochu pro vzrostlou keřovou a stromovou zeleň s domácími druhy dřevin, která bude činit minimálně 30% stavebního pozemku.</p> <p>d) Do podmínek prostorového uspořádání "ploch parků, veřejné zeleně" doplnit, že zeleň tvořená vzrostlou vzrostlou keřovou a stromovou zelení s domácími druhy dřevin bude tvořit min 50% plochy pozemku.</p> <p>e) Do ploch přírodních v grafické části doplnit veškerou fakticky se vyskytující zeleň, tj. bodovou a liniovou zeleň (remízy, meze, stromořadí), jak je uvedeno v přípustném využití této plochy. Dále požaduje doplnit, že trvalé oplocení na těchto plochách je nepřipustné.</p>	<p>Na základě dohody stanoviska S-MUCE 16521/2019 OŽP/Hau ze dne 3.5.2019 byly Plochy smíšené obytné – centrální, Plochy smíšené obytné - koncentrované (vyjma SK1), Plochy občanské vybavení - veřejné vybavení (VV1) ponechány bez koeficientu zastavěnosti. Pro plochu SK1 byl stanoven koeficient zastavěnosti 35% dle platného územního rozhodnutí spis. ZN. výst.:45256/2012/Su/Z/P158/1, č. j. MUCE 5551/2013 OSU. Pro Plochy občanské vybavení - veřejné vybavení (VV2) a (VV3) a Plochu výroby a skladování byl stanoven koeficient zastavěnosti 40%.</p> <p>Na základě dohody stanoviska S-MUCE 16521/2019 OŽP/Hau ze dne 3.5.2019 dotčený orgán upustil od požadavku na maximální výšku staveb pro Plochy smíšené obytné - koncentrované a Plochy občanské vybavení - veřejné vybavení. Maximální výška bude ponechána beze změny.</p> <p>Na základě dohody stanoviska S-MUCE 16521/2019 OŽP/Hau ze dne 3.5.2019 byla do podmínek prostorového uspořádání pro plochy smíšené obytné - koncentrované, plochy občanské vybavení - veřejné vybavení, plochy výroby a skladování a plochy parků, veřejné zeleně zapracována podmínka - „Množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení“.</p> <p>Na základě dohody stanoviska S-MUCE 16521/2019 OŽP/Hau ze dne 3.5.2019 dotčený orgán upustil od požadavku.</p> <p>Na základě dohody stanoviska S-MUCE 16521/2019 OŽP/Hau ze dne 3.5.2019 dotčený orgán upustil od požadavku do Ploch přírodních v grafické části doplnit veškerou fakticky se vyskytující zeleň, tj. bodovou a liniovou zeleň (remízy, meze, stromořadí). Požadavek na zákaz oplocení vyhověno v Plochách přírodních byl zapracován. Do nepřipustného využití bylo doplněno oplocení.</p>

č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
			<p>f) všechny prvky ÚSES tj. biocentra a biokoridory (lokální a regionální) požaduje vymezit do samostatné plochy s rozdílným způsobem využití eventuálně do ploch přírodních, kde jsou již některé prvky ÚSES vymezeny.</p>	<p>Na základě dohody stanoviska S-MUCE 16521/2019 OŽP/Hau ze dne 3.5.2019 dotčený orgán upustil od požadavku všechny prvky ÚSES vymezit do samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.</p>
			<p>2. požaduje, aby v grafické části byla znovu doplněna izolační zeleň při jižním a západním hranice "ploch smíšených obytných" OV11, OV12, OV13 tak, jak je vymezeno platným územním plánem Zbuzany.</p>	<p>Na základě dohody stanoviska S-MUCE 16521/2019 OŽP/Hau ze dne 3.5.2019 dotčený orgán upustil od požadavku, aby v grafické části byla znovu doplněna izolační zeleň při jižním a západním hranice "ploch smíšených obytných" OV11, OV12, OV13. Tato plocha je vyznačena v platném územním plánu, nemění se, proto není ve Změně zobrazena.</p>
			<p>Orgán ochrany ovzduší: není příslušný</p>	<p>-</p>
			<p>Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství: bez připomínek</p>	<p>bez požadavku na řešení</p>
			<p>Orgán ochrany ZPF: není příslušný</p>	<p>-</p>
			<p>Orgán státní správy lesů:</p>	
			<p>Návrh změny č. 2 překlápí plochy lesní na plochy přírodní, v textové části jsou rozpracovány regulativy pro plochy lesní a plochy přírodní, které jsou převážně duplicitní. V grafické části Návrh nezohledňuje existenci PUPFL, které i přes odlišení výše uvedených ploch nedůvodně podřazuje pod plochy přírodní. OSSL souhlasí za podmínky, že budou respektovány následující připomínky:</p>	
			<p>1) Návrh patrně zaměňuje cyklotrasy a cyklostezky, když v přípustném využití uvádí stezky pro cyklistickou dopravu. Dle § 20 odst. 1 písm. i) lesního zákona lze v lesích jezdit na kole po lesních cestách a vyznačených trasách. Tedy nikoliv cyklostezkách.</p>	<p>Požadavek byl zapracován. Regulativy Plochy přírodní byly upraveny tak, aby byla vyloučena možnost vybudování cyklostezek.</p>
			<p>2) V přípustném využití je uvedena "drobná architektura", aniž by bylo specifikováno jakého druhu. V souvislosti s plněním funkcí lesa lze uvažovat pouze o drobné turistické infrastruktuře typu rozcestníků apod.</p>	<p>Požadavek byl zapracován. Do podmínek pro plochy přírodní byly zapracovány přísnější podmínky pro lesní pozemky</p>

č.	název DO/organizace: čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
		3) Dále návrh připouští doprovodnou, izolační a okrasnou zeleň. S odkazem na ust. § 29 a 31 lesního zákona a vyhlášku č. 83/1996 Sb. je takové vymezení zavádějící, protože přípustné druhy dřevin pro obnovu lesa a zalesňování, tedy pro uplatnění v lese, jsou upraveny speciální legislativou.	Požadavek byl zpracován. Z podmínek pro lesní pozemky v plochách přírodních byla vypuštěna doprovodná, izolační a okrasná zeleň.
		4.) V podmíněně přípustném využití je uvedena veřejná dopravní a technická infrastruktura. S odkazem na veřejný význam lesa, jako národního bohatství (§ 1 lesního zákona), lze v lese připustit pouze veřejně prospěšnou dopravní a technickou infrastrukturu, nelze-li ji realizovat mimo PUPFL.	Požadavek byl zpracován. Pro lesní pozemky v plochách přírodních bylo zpracováno, že dopravní a technická infrastruktura je přípustná pouze veřejně prospěšná.
12	Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
13	Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2	nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
14	Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2	nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
15	Státní pozemkový úřad, Husinecká 11a, Praha 3	nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
16	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, Praha 1	nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
17	Úřad pro civilní letectví, Letiště Ruzyně, Praha 6	nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
18	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219, Praha 9	nevyjádřili se	bez požadavku na řešení
19	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, Praha 2	nevyjádřili se	bez požadavku na řešení

č.	název DO/organizace:	čj./doručeno dne:	stručné znění požadavku:	vyhodnocení stanoviska a způsob řešení:
20	Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, Praha 6	102864/2018-1150- OÚZ-PHA 26.6.2018	Souhlasí. Je nutno dodržet ustanovení §175, zákona č. 183/2006 Sb.	Bez požadavku na řešení. Dodržování ustanovení zákonů platí obecně, návrh musí být zpracován v souladu s platnými právními předpisy.
Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	129150/2018//KUSK ze 5.10.2018	upozorňuje na následující: 1. K SJ byly předloženy nesourodé materiály. Textová část byla předložena jako upravený platný územní plán, zatímco grafická část obsahuje pouze nově navrhované plochy a koridory 2. Vedení VVN Výškov - Řeporyje bylo soudem v ZÚR zrušeno a investor s ním nadále nepočítá, je tedy potřeba v ÚP ani změnách neuvádět. 3. VÚC Pražský region byl zrušen vydáním ZÚR Stč. Kraje - nutno opravit v textové části 4. Požaduje v grafické části ponechat DI1 a DI2 5. Upozorňuje na nesoulad značení Tik01, 02 a Tik1, k2	Připomínka byla zapracována. Kapitola F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů byla upravena tak, aby bylo zřejmé, které údaje Změna doplňuje, které ruší a které pouze přesouvá v textové části do jiné kapitoly. Připomínka byla zapracována. Vedení VVN Výškov - Řeporyje bylo v Aktualizaci ZÚR zrušeno, proto byl koridor ve Změně vypuštěn. Připomínka byla zapracována. V textové části byl vypuštěn údaj týkající se VÚC Pražský region. Plocha pro veřejně prospěšnou stavbu VPS - DI2 pro koridor vysokorychlostní tratě D200 pro trať Praha – Plzeň, úsek Praha – Beroun byla do návrhu zpracována podle ZUR. Plocha pro veřejně prospěšnou stavbu VPS - DI1 se změnou nemění, proto není ve výkrese VPS a VPO zakreslena. Do koordinačního výkresu byly VPS doplněny. Připomínka byla zapracována. Označení koridoru TI.k1 a TI.k2 (TI.k01 a TI.k02) bylo uvedeno do souladu v grafické i textové části.	

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Ke Zprávě o uplatňování ÚP Zbuzany, která obsahovala zadání pro Změnu č. 2 ÚP Zbuzany, nebyl uplatněn požadavek zpracování vyhodnocení jejích vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku č.j. 061527/2017/KUSK/ ze dne 9. 6. 2017 konstatoval, že **lze vyloučit významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí**, nejbližše se nacházející součástí soustavy Natura 2000 je evropsky významná lokalita Břežanské údolí. Vzhledem ke vzdálenosti od zpracovávaného území a povaze projednávaného dokumentu se nepředpokládá žádné patrné ovlivnění jmenované EVL a jejích předmětů ochrany.

Ve stejném koordinovaném stanovisku konstatoval Krajský úřad Středočeského kraje jakožto příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí na základě ust. §10i odst. 2 zákona odst. 2 zákona 100/2001 Sb., že **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Zbuzany na životní prostředí (tzv. SEA).**

D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

D.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání Změny č. 2 ÚP Zbuzany

Zpráva o uplatňování Územního plánu obce Zbuzany, která obsahuje zadání pro Změnu č. 2 ÚP Zbuzany, byla schválena Zastupitelstvem obce Zbuzany na jeho 16. zasedání 21. 11. 2017.

Schválená Zpráva o uplatňování ÚP Zbuzany, která obsahovala zadání pro Změnu č. 2 ÚP Zbuzany, obsahuje následující konkrétní požadavky na řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany (*vedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení splnění jednotlivých požadavků zadání Změny č. 2 ÚP Zbuzany je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem zadání:

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce:

A1. Provéřít podmínky pro rozvoj území, zejména podmínit rozvoj území vybudováním potřebné veřejné infrastruktury.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Podmínka etapizace (podmínění výstavby zvýšením kapacity systému zásobování vodou a čištění odpadních vod) byla stanovena u ploch OV10 (a z ní vyčleněné plochy SK1), SC1 – SC4 a VV3. Podmínka je uvedena u vymezení jednotlivých ploch i v samostatné kapitole J textu závazné části Změny č. 2 ÚP Zbuzany.

A2. Provéřít možnosti umístění nové čistírny odpadních vod (ČOV) pro celou obec Zbuzany a s tím spojené zrušení napojení na ČOV Jinočany.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Plocha TV1 pro novou ČOV je v ÚP ponechána (jako záložní varianta). Je beze změny ponechána a stabilizováno stávající vedení kanalizačního řádu do areálu ČOV Jinočany. Obec Zbuzany má záměr vybudovat vlastní ČOV pro obec Zbuzany, umístěnou na území obce Jinočany, na pozemku sousedícím s ČOV Jinočany (kanalizační sběrač z obce Zbuzany by byl poté toliko přepojen z ČOV Jinočany do nové ČOV pro obec Zbuzany.

A3. Provéřít možnost umístění nového vodojemu.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Na základě poskytnutých podkladů jsou vymezeny plochy TV2 a TV3 pro alternativní umístění nového vodojemu. Obě plochy jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

A4. Změna č. 2 ÚP Zbuzany navrhne a zdůvodní taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Formální požadavek DO, bez vlivu na řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany.

A5. Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu / průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu (obtěžování hlukem, emisemi, dopravou, zápachem). Jakýkoliv průmysl/výroby by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenost.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Formální požadavek DO, bez vlivu na řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany.

A6. Změna č. 2 ÚP Zbuzany bude respektovat limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP. Jedná se zejména o ochranné pásmo dráhy, ochranné pásmo lesa a dobývací prostor. Limity využití území budou zakresleny v příslušných výkresech.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Formální požadavek DO. Dobývací prostor na Mramorce není respektován a v této lokalitě je vymezena plocha přírodní. V průběhu let na území tohoto opuštěného lomu převážil zájem na jeho využití pro ekologické a rekreační funkce. Rozhodnutím Městského úřadu Hostivice č.j. 08638/17/ŽP/Oz ze dne 10.5.2017 tak byl na území Mramorky registrován **významný krajinný prvek Lom Mramorka**. Tato skutečnost byla ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany reflektována a plocha lomu byla přeřazena z ploch těžby do ploch přírodních. Zařazení do této plochy s rozdílným způsobem využití zároveň umožní i citlivé rekreační využití lokality.

B. Požadavky na urbanistickou koncepci obce:

B1. Provést aktualizaci zastavěného území obce.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Aktualizace zastavěného území byla provedena k datu 25. 3. 2018.

B2. Prověřit stanovení podrobnějších podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zejména pro plochy smíšené obytné, především v okolí původního historického jádra Zbuzany za účelem omezení vzniku architektonicky nevhodné zástavby a s ohledem na ochranu krajinného rázu.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Z ploch smíšených obytných byly vyčleněny plochy smíšené obytné – centrální. Ty byly vymezeny kolem historické návsi. Pro tento druh plochy byly formulovány specifické plošné i prostorové regulativy (podmínka šikmých střech a rostlé, nikoliv pravidelné struktury zástavby, výška max. 2+P a 13 m, respektování charakteru historických selských usedlostí).

Plocha OV10 byla rozdělena – v její jižní části u areálu fotbalového hřiště byla vymezena jako plocha smíšená obytná – koncentrovaná, je v ní tak zachována možnost výstavby bytových či řadových domů o 3 nadzemních podlažích. V její severní části u rodinných domů vymezena jako plocha smíšená obytná pouze pro rodinné domy.

Pro plochu OV10 byla stanovena podmínka jejího napojení na ulici Dobříčská.

U plochy VV3 byla snížena podlažnost na 2 nadzemní podlaží + podkroví (popř. ustupující podlaží).

V rámci vymezení ploch smíšených obytných – centrálních byly plochy navazující na prostor historické návsi zařazeny do těchto ploch, opačně byly zase plochy smíšené obytné u ulice Na Sadech zařazeny do ploch výroby.

Obecně byla doplněna prostorová regulace pro všechny relevantní plochy umožňující zástavbu (vč. ploch stabilizovaných).

Bylo zamezeno možnosti umístění ubytoven specifickou regulací omezující ubytovací zařízení pouze na vyšší standard typu hotel či penzion, vč. konkrétní definice tohoto pojmu.

V plochách výroby byla převzata a zpřísněna podmínka velikosti staveb na 2000 m² hrubé podlažní plochy.

B3. Prověřit změnu plochy výroby a skladování (bývalé automuzeum na pozemcích parc. č. 37/1, 37/2 a přilehlé okolí) na plochu smíšenou obytnou s občanským vybavením.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Areál automuzea je zařazen do ploch smíšených obytných – centrálních, které umožňují stávající povoz automuzea bez jakýchkoli omezení a zároveň umožňují i doplnění dalších funkcí (jiného občanské vybavení, bydlení).

B4. Doplnit podmínky pro možnost umístování staveb v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Ve všech plochách v nezastavěném území je doplněna regulace, vč. možnosti umístování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

B5. V ochranném pásmu lesa nenavrhnout nové zastavitelné plochy.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Formální požadavek DO, bez vlivu na řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany.

C. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

C1. Provéřít možnosti obnovy polních cest pro pěší, zejména původních cest do Řeporyjí a Dobříče.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Požadavek byl naplněn především na základě podnětu Zbuzanských alejí, z.s.:

- Řeporyje – Zbuzany: Vymezena cesta po obecních pozemcích, a to v obou variantách – jak navazující na cestu v Řeporyjích (předpoklad je lávka přes dálnici), tak s využitím železničního podjezdu (PV1).
- Zbuzany – Jinočany – Dobříč: Cesta už je jako veřejné prostranství vymezena v platném ÚP, nebylo nutné řešit.
- Rybník Mařánek – Jižní zahrady: Cesta by šla přímo přes pole a pozemky cizích majitelů, nebyla tak vymezena konkrétně jako plocha veřejného prostranství, pouze je připuštěna obecná možnost umístování cest v zemědělských plochách.
- Rybník Mařánek – Mramorka: Vymezena cesta po katastrovaném pozemku cesty ve vlastnictví obce (PV2).
- Červená cesta – Zbuzanská stráž: Vymezena cesta po katastrovaném pozemku cesty ve vlastnictví obce (PV3).
- Červená cesta – mlýn u Veselých (Choteč): Na území Zbuzan není cesta katastrovaná, šla by přes soukromé pozemky, tudíž cesta nevymezena jako plocha veřejného prostranství, pouze je připuštěna obecná možnost umístování cest v zemědělských plochách.
- Jižní zahrady – Ořech: Až do Ořechu neexistuje katastrovaná cesta, tudíž cesta nebyla vymezena jako plocha veřejného prostranství. V tuto chvíli vymezen jako veřejné prostranství pouze pruh podél silnice mezi Jižními zahradami a zasakovací nádrží na křižovatce (PV4).
- Jižní louky – Menhiry: Představa průchodu mezi OV10 a biocentrem, záměr nebyl řešen, bude zajištěno průchodem skrz plochu OV10 (a SK1).

C2. Provéřít možnost propojení centra obce s lokalitou „lomu“, z důvodu rekreace obyvatel, včetně možnosti doprovodné zeleně.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Vymezena cesta po katastrovaném pozemku cesty ve vlastnictví obce (PV2).

C3. Provéřít možnosti umístění nové čistírny odpadních vod (ČOV) pro celou obec Zbuzany, a s tím související kontrola vodnatosti toku pro napojení ČOV.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Plocha TV1 pro novou ČOV je v ÚP ponechána (jako záložní varianta). Je beze změny ponechána a stabilizováno stávající vedení kanalizačního řadu do areálu ČOV Jinočany. Obec Zbuzany má záměr vybudovat vlastní ČOV pro obec Zbuzany, umístěnou na území obce Jinočany, na pozemku sousedícím s ČOV Jinočany (kanalizační sběrač z obce Zbuzany by byl poté toliko přepojen z ČOV Jinočany do nové ČOV pro obec Zbuzany).

C4. Navrhnout zlepšení zásobování pitnou vodou, zejména prověřit místo pro nový vodojem.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Na základě poskytnutých podkladů jsou vymezeny plochy TV2 a TV3 pro alternativní umístění nového vodojemu. Obě plochy jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

C5. Prověřit možnost umístění objektu základní školy.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Škola bude umístěna v ploše VV1. Plocha VV1 je tedy ponechána beze změny, dle platného ÚP Zbuzany.

C6. Prověřit stávající způsob hospodaření s dešťovou vodou v zastavěném území a na zastavitelných plochách a následně stanovit, koncepci hospodaření s dešťovou vodou na území obce, včetně případného vymezení ploch pro toto hospodaření.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Formální požadavek DO, bez vlivu na řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany.

C7. Na pozemcích lesa nenavrhovat cyklostezky. Cyklotrasy a hipostezky na pozemcích lesa navrhovat pouze na stávajících cestách pro dvoustopá vozidla.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Formální požadavek DO, bez vlivu na řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany.

*C8. Prověřit možnost umístění koridoru pro záměr zdvojení stávajícího vedení 400 kV - V412*812 zdvojení vedení Hradec – Řeporyje. Záměr zařadit jako veřejně prospěšnou stavbu.*

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Koridor pro zdvojení vedení 400 kV, úsek Hradec – Řeporyje, který je vymezen v PÚR ČR jako koridor E18 (a zatím není zpřesněný v ZÚR SČK), byl v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany vymezen jako koridor technické infrastruktury TI.k2 a jako koridor veřejně prospěšné stavby VPS-TI.k2.

C9. Návrh Změny č. 2 ÚP Zbuzany bude respektovat koridor vysokorychlostní tratě Praha – Beroun – Plzeň, pro kterou je v ZÚR Středočeského kraje vymezen koridor veřejně prospěšné stavby D200.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Koridor je nadále respektován, jeho vymezení je zpřesněno oproti platnému ÚP Zbuzany, a to jeho rozšířením na 600 m, dle požadavku Ministerstva dopravy a krajského úřadu.

C10. Objekty a zařízení v nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy nebo jeho blízkosti, pro které jsou stanoveny hlukové limity, zařadit do využití podmíněně přípustného s podmínkou, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Formální požadavek DO, bez vlivu na řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany.

D. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

D1. Prověřit možnost využití části cesty na sever od plochy OV10 a severní části této plochy pro pás zeleně.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Pruh nebyl vymezen, zamezení napojení plochy na komunikaci U Kovárny je zajištěno stanovením podmínky pro napojení ploch OV10 a SK1 na ulici Dobříčská.

D2. Navrhnout podmínky pro ochranu přírodně hodnotného území „bývalého lomu“ (pozemek parc. č. 386/4 a okolní pozemky), prověřit zahrnutí do územního systému ekologické stability

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

V rozsahu lomu je nově registrovaný VKP. Není respektován vymezený dobývací prostor, upřednostněna je přírodní a krajinnotvorná funkce plochy, plocha bývalého lomu Mramorka je zařazena do režimu přírodních ploch.

D3. Provéřít příp. doplnit koeficient zeleně ve funkčních plochách (zeleň v rostlém terénu).

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Je řešeno komplexně doplněním prostorové regulace v jednotlivých plochách.

D4. V pásmu 50 m od okraje lesa nenavrhouvat zastavitelná území.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Formální požadavek DO, bez vlivu na řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany.

D5. Změna č. 2 ÚP Zbuzany bude respektovat regionální biocentrum RBC 1531 Škrábek.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Změnou je RBC 1531 nově vymezen v souladu se ZÚR.

D6. Při případných změnách využití ploch a při asanačních opatřeních v lomu Mramorka, je třeba zohlednit a respektovat četné výskyty zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin (zejména plazů, obojživelníků a ptáků v jižní části území obce).

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Řešeno vymezením plochy bývalého lomu Mramorka jako plochy přírodní (krajinné zeleně).

D7. Při zpracování změny č. 2 ÚP Zbuzany je nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak PUPFL.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Formální požadavek DO, bez vlivu na řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany.

E. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územní rezervy:

E1. Není požadováno vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

F. Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací:

F1. Provéřít potřebnost veřejně prospěšné stavby pro novou čistírnu odpadních vod pro celou obec Zbuzany (s možností variant)

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Plocha TV1 pro novou ČOV je v ÚP ponechána (jako záložní varianta). Je beze změny ponechána a stabilizována stávající vedení kanalizačního řadu do areálu ČOV Jinočany. Obec Zbuzany má záměr vybudovat vlastní ČOV pro obec Zbuzany, umístěnou na území obce Jinočany, na pozemku sousedícím s ČOV Jinočany (kanalizační sběrač z obce Zbuzany by byl poté toliko přepojen z ČOV Jinočany do nové ČOV pro obec Zbuzany.

F2. Provéřít potřebnost veřejně prospěšné stavby pro nový vodojem pro obec Zbuzany (s možností variant)

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Na základě poskytnutých podkladů jsou vymezeny plochy TV2 a TV3 pro alternativní umístění nového vodojemu. Obě plochy jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

F3. Provéřít potřebnost veřejně prospěšné stavby pro novou základní školu (s možností variant).

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Škola bude umístěna v ploše VV1. Plocha VV1 je tedy ponechána beze změny, dle platného ÚP Zbuzany. Není třeba vymezovat VPS – je ve vlastnictví obce.

F4. Provéřít potřebnost realizace asanačních opatření za účelem zkvalitnění podmínek života zvláště chráněných živočichů a rostlin v prostoru lomového jezírka a bývalé násypky (odvalu) lomu Mramorka (terénní úpravy, snížení násypky, odstranění části navážky).

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

V rozsahu lomu je nově registrovaný VKP. Není respektován vymezený dobývací prostor, upřednostněna je přírodní a krajinnotvorná funkce plochy, plocha bývalého lomu Mramorka je zařazena do režimu přírodních ploch. Potřeba

vymezení asanačních opatření nebyla vyhodnocena jako reálná, pro základní ochranu území postačí stanovený režim ploch přírodních.

G. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci:

G1. Nejsou známy žádné požadavky na podmíněnost ploch vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Na základě konzultací s vedením obce nad nově nastavenou podrobnější regulací v jádru obce bylo vyhodnoceno, že není třeba využít předmětných detailních nástrojů územního plánování.

H. Požadavky na zpracování variant řešení:

H1. Nepožaduje se zpracování variantního řešení.

I. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění:

I1. Standardní požadavky na obsah ÚP dokumentace:

Plnění v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany:

Návrh změny č.2 ÚP Zbuzany byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh změny č.2 ÚP Zbuzany zahrnuje všechny výkresy, kterých se změna č. 2 ÚP Zbuzany týká.

Případně nově navrhované plochy pro zástavbu jsou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně-ekologických jednotkách a jsou zpracovány ve smyslu zásad ochrany zemědělského půdního fondu dle příslušných právních předpisů. Jsou identifikovány jak zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa, tak pozemky, u kterých je plánováno prohlásit za PUPFL a pozemky nacházející se ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa.

D.2. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona

Změna č. 2 ÚP Zbuzany je zpracována jako invariantní.

D.3. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

Postup dle § 51 odst. 3 stavebního zákona nebyl v případě Změny č. 2 ÚP Zbuzany využit.

D.4. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Bude doplněno po veřejném projednání.

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 2 ÚP Zbuzany obsahuje následující záměry, které mají dopad na širší vztahy v území:

1. Koridor územní rezervy RDI.k1 pro možné prověření vedení přeložky silnice II. třídy dále na západ, dále na západ, dále od lomu Mramorka, dále od rybníka Mařánek a dále od aleje vedené kolem rybníka Mařánek

Na území obce Dobříč není koridor pro tento záměr vymezen. Koordinace ní v tuto chvíli zajištěna. Vzhledem k tomu ale, že koridor je ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany vymezen jako koridor územní rezervy, a v toto koridoru tak nelze umístit předmětnou stavbu přeložky silnice II. třídy, není zajištění koordinace podmínkou využití koridoru. Koridor RDI.k1 je vymezen primárně z důvodu ochrany území pro tuto alternativní trasu přeložky silnice II/116 na území obce Zbuzany a také jako projev politické vůle samosprávy obce Zbuzany alternativní trasu přeložky silnice II/116 řešit.

2. Koridor TI.k2 pro zdvojení vedení vysokého napětí 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje

Na území obce Zbuzany je dále vymezen **koridor pro dvojité vedení 400 kV, úsek TR Hradec – TR Řeporyje**, jehož vymezení vychází z požadavku PÚR ČR ve znění aktualizace č. 1 (2015). V rámci Změny č. 2 je tento záměr vymezen jako koridor technické infrastruktury TI.k2. Koordinace bude zajištěna v rámci samostatné 3. aktualizace ZÚR Středočeského kraje, jejíž pořízení již bylo schváleno Zastupitelstvem Středočeského kraje a jejímž obsahem bude mimo jiné i vymezení tohoto koridoru.

3. Regionální biocentrum RBC 1531 Škrábek

V souladu s požadavky ZÚR Středočeského kraje je ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany zpřesněno **regionální biocentrum RBC 1531 Škrábek**. Hranice biocentra je upřesněna prioritně v detailu hranice pozemků parcel a na základě existujících přirozených či antropogenních terénních hranic v krajině. Návaznost na ÚPD sousedních obcí je zajištěna.

4. Plocha PV1 pro dvě nové cesty mezi Zbuzany a Prahou-Řeporyjemi

Na území obce Zbuzany je vymezena **plocha PV1 pro propojení obce Zbuzany s Řeporyjemi** dvěma cestami přes dálnici D0 s přesahem na území Hlavního města Prahy. Návaznost na sousední území není explicitně zajištěna vzhledem k výrazně nižší míře podrobnosti vymezení cestní sítě v platném ÚPSÚ hlavního města Prahy i nového ÚP hlavního města Prahy (Metropolitního plánu).

5. Nová ČOV pro obec Zbuzany

Z hlediska širších vztahů je ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany obsažen záměr na **umístění nové ČOV Zbuzany** na území sousední obce Jinočany, a to na pozemku sousedícím se stávající ČOV Jinočany, na území obce Jinočany. Tento záměr je koordinován v rámci spolupráce samospráv obou obcí a bude řešen ve Změně ÚP Jinočany, resp. v novém ÚP Jinočany, bude-li na realizaci tohoto záměru dosaženo mezi oběma obcemi dohody.

F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2 ÚP Zbuzany vymezuje následující záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SČK:

1. Koridor TI.k2 pro zdvojení vedení vysokého napětí 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje

Koridor TI.k2 vymezený ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany je zpřesněním **koridoru E18 pro vedení 400 kV, úsek Hradec – Řeporyje vymezeného v PÚR ČR**, konkrétně v Aktualizaci č. 1 PÚR ČR schválené vládou ČR v dubnu roku 2015.

Tento koridor zatím není zpřesněný v ZÚR Středočeského kraje, neboť záměry Aktualizace č. 1 PÚR ČR, v níž byl koridor E18 nově vymezen, jsou do ZÚR Středočeského kraje zapracovávány až v právě pořizované 3. aktualizaci ZÚR Středočeského kraje, která je momentálně ve fázi zpracování návrhu pro společné jednání. Změna č. 2 ÚP Zbuzany přesto koridor E18 z PÚR ČR do ÚP Zbuzany zapracovává, aby Změna č. 2 ÚP Zbuzany byla v souladu s platnou PÚR ČR. V rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany je pro ten účel vymezen na základě podkladů poskytnutých ČEPS, a.s., **koridor technické infrastruktury TI.k2**.

Předmětný záměr představuje zdvojení stávající linky mezi rozvodnami Hradec u Kadaně a Řeporyje v Praze. Jelikož tato stávající linka vede v současné době na území obce Zbuzany na společných podpěrných bodech (stožárových konstrukcích) pro dvojitě vedení společně s linkou z rozvodny Prosenice, je pro zdvojení linky z rozvodny Hradec (která využije trasu stávajícího dvojitě vedení) nutno vystavět novou trasu pro samostatné jednoduché vedení, na které bude přeložena linka z rozvodny Prosenice.

Na žádost oprávněného investora ČEPS bylo Zastupitelstvem Středočeského kraje odsouhlaseno pořízení samostatné 3. aktualizace ZÚR, která uvede do souladu záměry v ZÚR Středočeského kraje s aktuálními záměry v platné PÚR ČR včetně záměru E18. Ke zpracování a projednání Aktualizace č. 3 ZÚR Středočeského kraje dosud nedošlo, nicméně v rámci územně plánovací dokumentace obcí je nezbytné reflektovat kromě požadavků ZÚR také požadavky PÚR ČR.

Umístění a rozsah záměru dvojitě vedení 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje bylo pro účely zpracování Změny č. 2 ÚP Zbuzany konzultován se zástupcem ČEPS, a.s., Ing. Vojtěchem Mazurou. Poskytnut byl přesný zakres koridoru v šíři 300 m, který je přesně dle podkladu vymezený ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany.

2. Koridor územní rezervy RDI.k1 pro možné prověření vedení přeložky silnice II. třídy dále na západ, dále od lomu Mramorka, dále od rybníka Mařánek a dále od aleje vedené kolem rybníka Mařánek

Koridor RDI.k1 je ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany vymezen z důvodu zajištění ochrany území pro možné budoucí prověření alternativního vedení přeložky silnice II/116: úsek Chýnvice – Zbuzany, přes území obce Zbuzany, dále od lomu Mramorka, dále od rybníka Mařánek a dále od aleje podél cesty vedené okolo rybníka Mařánek. Obec Zbuzany dlouhodobě nesouhlasí s trasou přeložky II/116 vymezenou v platných ZÚR Středočeského kraje a zpřesněnou v platných ZÚR Středočeského kraje jako koridor DI1, a to z důvod, že tento koridor se bezprostředně přibližuje k lomu Mramorka, k rybníčku Mařánek a k aleji podél cesty okolo rybníka Mařánek, tedy k místům využívaným hojně ke každodenní rekreaci obyvatel obce. Koridor DI1 dokonce zcela odřezává lom Mramorka od obytného území obce. Obec proto preferuje prověření alternativní trasy přeložky silnice II/116 v širších souvislostech, včetně návazností na sousední/okolní obce.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je zpracováno vepsáním odůvodnění jednotlivých měněných částí textu Změny č. 2 ÚP Zbuzany vždy písmem *Calibri - kurzíva modře* přímo u příslušných měněných částí textu s vyznačením měněných částí oproti textu platného ÚP Zbuzany, přičemž text Změny č. 2 ÚP Zbuzany s vyznačením měněných částí je zpracován ve změnovém režimu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden podtrženým červeným písmem;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Text platného ÚP Zbuzany je s ohledem na zachování autenticity ponechán v původním fontu Arial Narrow velikosti 12 b. Zároveň je zachováno číslování kapitol a formátování, shodně s textovou částí platného ÚP Zbuzany.

V případě, že v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany dochází k úpravě pouze v grafické části a text se přitom nemění, je odůvodnění měněné části grafické části uvedeno u odpovídající neměněné části textu.

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části návrhu územního plánu Zbuzany – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni ~~31.12.2010~~ 30. 6. 2019).

Odůvodnění

Zastavěné území bylo aktualizováno k 25. 3. 2018, podle aktuálního stavu katastrální mapy poskytnuté ČÚZK k 10/2017 a v rámci úpravy dokumentace Změny č. 2 ÚP Zbuzany pro veřejné projednání poté znovu k 30. 6. 2019, podle aktuálního stavu katastrální mapy poskytnuté ČÚZK k 06/2019.

Aktualizace zastavěného území byla vyvolána téměř výhradně nutností zařadit do zastavěného území vymezeného v platném ÚP Zbuzany v roce 2011 nově všechny od té doby nově zastavěné pozemky, většinou pak pozemky staveb rodinných domů vystavěných na území obce Zbuzany v období let 2011 – 2019. Do zastavěného území byly tedy v souladu s § 58 stavebního zákona zahrnuty veškeré (1) nové pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří dle Katastru nemovitostí ČR včetně souvisejících pozemků, dále (2) identifikované proluky, zejména dosud nevyužité jednotlivé parcely obklopené zástavbou minimálně ze dvou stran, přičemž se jedná ve všech případech o dosud nezastavěné pozemky obklopené probíhající novou výstavbou rodinných domů v jejich sousedství.

Nad rámec aktualizace zastavěného území vyvolané výstavbou rodinných domů v letech 2011 – 2019 v zastavitelných plochách vymezených v platném ÚP Zbuzany, byly do zastavěného území aktualizovaného ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany dále zahrnuty následující pozemky:

- st. p. 50 (zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště) - v zahradě nad bývalým Automuzeem Praga, objekt sice fakticky neexistuje, ale zastavěná plocha a nádvoří vedená v katastru nemovitostí podle § 58 stavebního zákona náleží do zastavěného území



- st. p. 183 (zastavěná plocha a nádvoří, zemědělská stavba) - na jihozápadním okraji území obce, objekt sice fakticky neexistuje, ale zastavěná plocha a nádvoří vedená v katastru nemovitostí podle § 58 stavebního zákona náleží do zastavěného území



B **ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ**

Řešené území územního plánu obce je vymezeno správním územím obce Zbuzany, které je tvořeno katastrálním územím Zbuzany u Prahy. Celkový rozsah řešeného území je 491 ha.

Odůvodnění

Formální úprava. Uvedení názvu kapitoly textu platného ÚP Zbuzany do souladu s Přílohou č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidence územně plánovací činnosti.

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Hlavní zásadou urbanistické koncepce územního plánu obce Zbuzany je respektování stávající urbanistické struktury obce. Stávající zastavěné území obce je určeno ke konzervativnímu rozvoji, bez výrazného zahušťování, k rehabilitaci.

Nové rozvojové lokality jsou vymezovány ve vazbě na zastavěné území obce, v logických rozvojových směrech, vyplývajících ze stávajícího prostorového uspořádání a vazeb z hlediska širších vztahů, zejména ve vztahu k zastavěnému a zastavitelnému území obce Ořech.

Koncepce dopravní ~~a technické~~ infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území.

Koncepce technické infrastruktury vychází z aktuálního stavu v území, kdy je infrastruktura pro zásobování vodou a infrastruktura pro likvidaci odpadních vod na hranici svých kapacit a pro další rozvoj obce je nutné kapacitu těchto systémů navýšit. Kapacita ostatních systémů technické infrastruktury je dostatečná.

Odůvodnění

Do základní koncepce rozvoje území se promítá řešení technické infrastruktury dle aktuálního stavu, požadavků a předpokládaných potřeb kapacit, podrobné odůvodnění viz odůvodnění úprav textu kapitoly D, podkapitoly Návrh koncepce technické infrastruktury ↓.

Návrh považuje stávající veřejnou infrastrukturu za plošně stabilizovanou a vyhovující, doplňuje ji dalšími rozvojovými plochami pro školství, zdravotnictví, resp. sociální služby.

Navrhované rozvojové lokality jsou doplněny lokalitami pro založení veřejné zeleně, které budou zapojeny i do systému ÚSES. Stávající plochy zeleně v kontaktu s volnou krajinou jsou návrhem doplněny s cílem rehabilitovat krajinný ráz přírodního prostředí v řešeném území. Stávající plochy zeleně, jež jsou součástí ploch zemědělských, budou respektovány a zachovány.

Celé řešené území je nutno považovat za území s archeologickými nálezy.

Bez nutnosti změny územního plánu – po projednání dle platných právních předpisů – lze měnit využití území následujícím způsobem: plochy zemědělské na plochy lesní nebo na plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní na plochy zemědělské nebo na plochy vodní a vodohospodářské, plochy vodní a vodohospodářské na plochy zemědělské nebo na plochy lesní.

Důsledně bude ~~nezastavitelné~~ nezastavěné území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren, nebo větrných elektráren je v tomto území nepřipustná. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

Odůvodnění

Pouze formální úprava terminologie odpovídající terminologii stavebního zákona. Důvodem je náprava nepřesnosti terminologie použité v platném ÚP Zbuzany a uvedení této terminologie do souladu se stavebním zákonem.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Zastavěné území obce Zbuzany je považováno za stabilizované, určené jen k ojedinělému doplnění stávající urbanistické struktury.

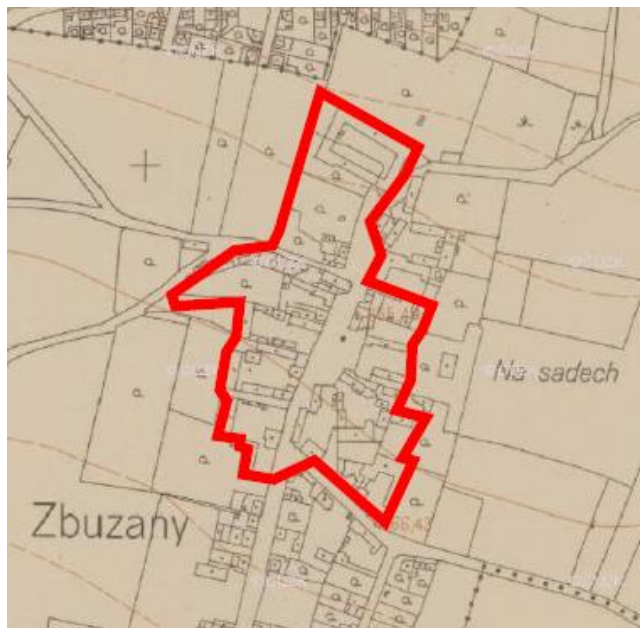
Hlavní rozvojové plochy jsou vymezeny pro bydlení, především v rodinných domech.

Je stanovena ochrana historického jádra obce vymezením ploch smíšených obytných – centrálních. V rámci těchto ploch je stanovena podrobná prostorová regulace zajišťující soulad nové výstavby s historickými hodnotami stávající zástavby. Zároveň je v těchto plochách stanoven široký režim využití ploch umožňující kromě bydlení intenzivnější rozvoj občanského vybavení v centru obce.

Odůvodnění

Změnou č. 2 ÚP Zbuzany jsou vymezeny nové typy ploch s rozdílným způsobem využití specifikující historické strukturální „vrstvy“ zástavby obce a zároveň jádrového sídla Zbuzany. Intenzivní stavební rozvoj posledních dekád nejen na okrajích sídla (v zastavitelných plochách), ale také v jeho vnitřních částech (ve stabilizovaných plochách) poukázal na rozličnost urbanistické struktury obytné zástavby obce, nevhodnost soudobé suburbanizační zástavby v kontaktu se zástavbou historickou, a vyvolal potřebu tyto odlišné struktury zástavby lépe specifikovat ve vztahu k dalšímu stavebnímu rozvoji obce.

Dosavadní ÚP Zbuzany zahrnuje veškeré obytné území do jednoho typu ploch s rozdílným způsobem využití, a to do ploch smíšených obytných (rozvojové plochy dle dosavadního ÚP Zbuzany – tedy zastavitelné plochy a plochy přestavby – tohoto typu využití jsou označeny kódem OV). S ohledem na ochranu historických a kulturních hodnot obce, kam zejména spadá původní historická zástavba v jádru Zbuzan, jsou Změnou č. 2 vymezeny plochy smíšené obytné – centrální (nové plochy přestavby tohoto typu využití jsou označeny kódem SC) zajišťující stabilizaci a ochranu historického jádra Zbuzan zejména úpravou podmínek prostorového uspořádání těchto ploch oproti plochám smíšeným obytným (OV).



Obr.: Výřez Císařských povinných otisků map stabilního katastru Čech 1:2 880 z roku 1840 (vlevo) a výřez Státní mapy odvozené – 1. vydání 1: 5 000 z roku 1950 (vpravo) se zákresem historického jádra obce Zbuzany (zdroj: ČÚZK)



Obr.: Výřez leteckého snímku (stav 2016) se zákresem hranice historického jádra obce Zbuzany (zdroj: ČÚZK)

Historické jádro obce Zbuzany je tvořeno zástavbou okolo návsi a v přilehlých vnějších plochách (převážně zadní části pozemků s původně hospodářskými objekty). Na severním okraji návsi je historická struktura zástavby uzavřena bývalým statkem, v němž do roku 2016 sídlilo Automuzeum Praga, západní hranu návsi převážně tvoří relikty historických statků orientovaných průčelím do prostoru návsi. Místy je tato strana narušena novodobými zásahy, např. výstavbou tří bytových domů v ploše historické parcely; i tyto části návsní zástavby jsou však zahrnuty do ploch smíšených obytných – centrálních, pokud se pohledově a urbanisticky přímo uplatňují v prostoru návsi. Původní zástavba je na jihu ukončena na křížení ulice Chotečské s ulicí Ořešskou; návěs byla v této části rozšířena demolicí tří domů (v 2. polovině 20. století pravděpodobně v souvislosti s řešením průjezdné dopravy) a nyní je zde malý park doplňující návsní prostor. Původní zástavbu lze dále identifikovat na severní straně ulice Ořešské a dále v dílčích úsecích východní hrany návsi. Opět se jedná o štítově orientované obytné budovy bývalých statků. Jejich zadní trakty jsou však nyní převážně využity pro výrobní aktivity a ve většině případů pozemkově odděleny a zpřístupněny z ulice Na Sadech.

Vymezením ploch smíšených obytných – centrálních je rovněž upraven cílový rozsah výrobních areálů v prostoru mezi návší a ulicí Na Sadech. Severovýchodní okraj návsi je vymezen výrobním areálem HESTI, jehož rozsah je s ohledem na stabilitu areálu, ekonomický význam a existenci izolační zeleně po obvodu plochy zachován v rámci ploch výroby a skladování. V přímém kontaktu zástavby s historickou návší jsou plochy výroby a skladování vymezeny pro přestavbu na plochy smíšené obytné centrální (SC); důvodem je zajištění ochrany původního charakteru návsi a zamezení výstavby výrobních nebo skladových objektů, které by mohly tento charakter výrazně narušit. Zároveň je rozvoj výroby a skladování umožněn oproti současné platnému řešení ÚP Zbuzany v zadních částech historických parcel po celé délce ulice Na Sadech, která je v současné podobě obestavěna výhradně výrobními areály. Přearování ploch smíšených obytných (OV, SC) do ploch výroby (VN) a naopak je reprezentováno vymezením ploch přestavby, neboť se jedná o podstatnou změnu způsobu využití i prostorového uspořádání ploch.

Stávající plocha občanského vybavení vymezující areál historického statku, nyní obecního úřadu s přidruženými službami pro obyvatele na západní straně návsi, je zachována s ohledem na stabilizaci veřejného občanského vybavení ve struktuře obce.

Důvodem vymezení ploch smíšených obytných – centrálních je zamezit dalším nevhodným urbanistickým zásahům (v souvislosti s tlakem na výstavbu především nových bytů v těsné blízkosti Prahy), které by znehodnotily charakter historického centra obce a zajistit ochranu tohoto charakteru, resp. stanovit podmínky prostorového uspořádání s cílem nedegradovat zbytky dochované historické struktury návsi a při dalším stavebním rozvoji striktně dodržovat původní principy utváření návsní zástavby.

Omezením výrobních a skladovacích aktivit na území historického jádra obce je mimo jiné naplněn požadavek Pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 2 ÚP „Prověřit stanovení podrobnějších podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zejména pro plochy smíšené obytné, především v okolí původního historického jádra Zbuzany za účelem omezení vzniku architektonicky nevhodné zástavby a s ohledem na ochranu krajinného rázu.

Jsou stabilizovány intenzivní formy zástavby (bytové domy, vyšší řadové domy, kompaktnější rostlá zástavba) vymezením ploch smíšených obytných – koncentrovaných.

Odůvodnění



Obr.: Výřez leteckého snímku (stav 2016) se zákresem hranice intenzivní zástavby v plochách smíšených obytných – koncentrovaných (SK) (zdroj: ČÚZK)

Změnou č. 2 ÚP Zbuzany jsou vymezeny nové typy ploch s rozdílným způsobem využití specifikující historické strukturální „vrstvy“ zástavby jádrového sídla obce. Zvýšená poptávka po bydlení v bezprostředním okolí Prahy byla příčinou rozvoje koncentrovaných forem bydlení v původně venkovské zástavbě malých obcí. Poměrně benevolentní vymezení ploch smíšených obytných (rozvojové plochy dle současně platného ÚP – tedy zastavitelné plochy a plochy přestavby – tohoto

typu využití jsou označeny kódem OV) v původním řešení ÚP Zbuzany tedy umožňuje relativně široké možnosti bytové výstavby v obci, čímž dochází ke změnám urbanistické struktury sídla při absenci koncepčního řešení. Dosavadní stavební vývoj obce a konkrétní výstavba nahodile zahušťující stávající strukturu sídla tedy vyvolaly potřebnost upřesnění a usměrnění ploch pro intenzivnější využití ploch a koncentrované formy bydlení.

Stávající a v nedávné minulosti rozvíjené obytné území obce zahrnuje nad rámec běžné suburbanizační zástavby rodinnými domy také zástavbu intenzivnějšího využití pozemků – bytové a řadové domy o 2-3 nadzemních podlažích. S cílem usměrňovat rozvoj této intenzivní formy obytné zástavby v sídle jsou Změnou č. 2 ÚP Zbuzany vymezeny plochy smíšené obytné – koncentrované (nové plochy přestavby tohoto typu využití jsou označeny kódem SK).

V rámci ploch smíšených obytných – koncentrovaných jsou potvrzeny stávající intenzivní formy zástavby v sídle (řadové RD severozápadně od návsi, bytový dům na jižním okraji ulic U Menhiru III a IV, stabilizovaná zástavba jižního prodloužení návsi v ulici Chotečská zahrnující jednotlivé prostorově odlišné objekty oproti okolní čistě obytné zástavbě). Plochy smíšené obytné – koncentrované jižně od návsi jsou zároveň vymezeny z důvodu existujícího potenciálu pro rozvoj centra obce (ve vazbě na historickou náves) – v dotčeném úseku Chotečské ulice se nyní nachází sportovní areál s hospodou, dětské hřiště, v budoucnu je plánována výstavba základní školy.

Nad rámec stabilizovaných ploch s identifikovaným intenzivním využitím byla pro tento typ výstavby vymezena rovněž jižní část zastavitelné plochy (smíšené obytné, s původním označením OV10), a to v přímém sousedství sportovního areálu; severní část zastavitelné plochy OV10 byla ponechána pro rozvoj bydlení v méně intenzivní formě, a to ve vazbě na navazující zástavbu starších rodinných domů. Důvodem vymezení části zastavitelné plochy v režimu ploch smíšených obytných – koncentrovaných je mimo jiné existence konkrétního záměru na využití této plochy pro výstavbu bytových domů a související snaha o přiměřené zachování kontinuity nastaveného režimu území.

Ve zbývajících obytných částech území je stanoven režim ploch smíšených obytných umožňující primárně bydlení v rodinných domech s vyšším podílem nezastavěných částí pozemků určených pro rekreaci na soukromých zahradách.

Odůvodnění

Vymezení ploch smíšených obytných dle původního řešení se v zásadě nemění – s výjimkou ploch, které byly Změnou č. 2 ÚP Zbuzany převedeny do režimu ploch smíšených obytných – centrálních (SC) a smíšených obytných – koncentrovaných (SK). Změnou č. 2 ÚP Zbuzany je zachován stávající charakter ploch smíšených obytných, které téměř výhradně zahrnují pozemky rodinných domů se soukromými zahradami. Vyčlenění obou ploch se specifickou strukturou zástavby umožnilo zpřesnění podmínek využití a prostorového uspořádání v rámci těchto „zbytkových“ ploch smíšených obytných, podrobně viz odůvodnění kapitoly F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů.

V západní, resp. jihozápadní části obce je již založena uliční struktura, případně jsou zde odděleny parcely, čímž je vytvořen předpoklad pro založení uliční struktury; současně je zde již v převážné rozloze těchto ploch vytvořena parcelace. Územní plán v podstatě respektuje dnešní stav v tomto území, pouze v části průchodu pásu veřejné zeleně (jež je i součástí ÚSES) je tato parcelace korigována, resp. je přes ni navržena plocha veřejné zeleně (odpovídající stávajícímu platnému územnímu plánu sídelního útvaru). Navržené rozvojové lokality (lokality OV1 a ž OV9) jsou určeny pro výstavbu rodinných domů a doplňují logicky stávající strukturu zastavěného území v této části obce.

Ve středu obce je navržena lokalita pro rozvoj bydlení – v bytových či řadových domech, v severní části lokality v případě rodinných domech (lokality SK1 a OV10). Tato lokalita by měla pokračovat ve zpevňování struktury obce, které započalo výstavbou bytových domů severně od ulice Jinočanské. Součástí této výstavby by mělo může být i doplnění občanské vybavenosti.

Odůvodnění

Úprava textu souvisí se změnou vymezení plochy smíšené obytné OV10, jejíž původní rozsah byl upraven a jižní část této plochy byla převedena do režimu ploch smíšených obytných – koncentrovaných (ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany je tato část vymezena jako plocha SK1). Severní část původní zastavitelné plochy OV10 byla ponechána pro rozvoj bydlení v méně intenzivní formě (tedy v plochách smíšených obytných), a to ve vazbě na navazující zástavbu rodinných domů. Důvodem vymezení jižní části zastavitelné plochy v režimu ploch smíšených obytných – koncentrovaných je mimo jiné existence konkrétního záměru na využití této plochy pro výstavbu bytových domů, tedy koncentrované formy bydlení, která neodpovídá charakteru stávající zástavby v plochách smíšených obytných.

Hlavní rozvojový směr pro další výstavbu rodinných domů představují lokality navržené od zastavěného území obce jižním směrem (lokality OV11 až OV13). V celé této lokalitě OV 12, jejíž rozvoj již započal, je již založena uliční struktura a začíná začala výstavba jednotlivých rodinných domů.

Odůvodnění

Úprava textu reflektuje skutečnost, že výstavba rodinných domů aktuálně probíhá ve všech jmenovaných lokalitách (OV11 - OV13), nikoli tedy pouze v lokalitě OV12.

Ve středu obce je navržen k přestavbě stávající areál armády – v této lokalitě navrhuje územní plán obce plochu pro případnou výstavbu školy, případně jiného veřejného vybavení (lokality VV1). Další školský areál, případně areál jiného veřejného vybavení je navržen na severovýchodě obce (lokality VV2), v kontaktu s plochami výroby nerušící, obchodu a služeb (je to plocha pro potenciální areál středního odborného školství). V jihozápadní části obce, v kontaktu se stávající kvalitní zelení a volnou krajinou, je navržen areál pro případnou výstavbu domova s pečovatelskou službou, nebo podobného zařízení sociálních služeb, případně jiného veřejného vybavení (lokality VV3).

Stávající areály výroby nerušící, obchodu a služeb na severovýchodě obce jsou doplněny poměrně rozlehlou lokalitou pro další rozvoj podnikatelských aktivit (lokality VN1). V této části obce je rovněž vymezena lokality pro případnou výstavbu nové čistírny odpadních vod (lokality TV1).

Pro výstavbu nových vodojemů, resp. posílení systému zásobování vodou na území obce jsou vymezeny zastavitelné plochy TV2 a TV3.

Odůvodnění

Do urbanistické koncepce se promítá řešení technické infrastruktury dle aktuálního stavu, požadavků a předpokládaných potřeb kapacit, podrobně viz odůvodnění úprav textu kapitoly D, podkapitola Návrh koncepce technické infrastruktury ↓.

Územní plán navrhuje nové plochy veřejné zeleně, které navazují na stávající plochy veřejné zeleně, případně zakládají části ÚSES. V souvislosti s rozvojem lokalit OV11, OV12 a OV13 je založena izolační zeleň při jejich západním a jižním okraji; dostatečné zastoupení veřejné zeleně se předpokládá i v rámci rozvoje lokalit OV12 a OV13.

Nezastavitelné Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž krajinný ráz musí být jednoznačně respektován.

Odůvodnění

Pouze formální úprava terminologie odpovídající terminologii Stavebního zákona. Důvodem je náprava nepřesnosti terminologie použité v platném ÚP Zbuzany a uvedení této terminologie do souladu se stavebním zákonem.

Dopravní infrastruktura:

V souladu se schváleným zadáním a záměry návrhu ÚPD VÚC Pražského regionu je po Po západním obvodu řešeného správního území obce je navržena silniční přeložka, uvažovaná k zařazení do kategorie krajských silnic II. třídy. Trasa silniční přeložky je navrhována jako dvoupruhová obousměrná komunikace v návrhové kategorii S9,5/70 (lokality DI1). Územní plán dále chrání území pro možné prověření vedení přeložky silnice II. třídy dále na západ, dále od lomu Mramorka, dále od rybníka Mařánek a dále od aleje vedené kolem rybníka Mařánek, a to vymezením koridoru územní rezervy RDI.k1.

Odůvodnění

V platném ÚP Zbuzany je vymezen koridor DI1 pro přeložku silnice II. třídy (II/116) v úseku Chýnvice – Zbuzany – Jinočany – napojení na D0, který je vymezený v souladu s koridorem přeložky silnice II/116 vymezeným ve shodném úseku v platných ZÚR Středočeského kraje (koridor VPS D093). Vymezení koridoru DI1 je v ÚP Zbuzany nutné zachovat, neboť zajišťuje soulad ÚP Zbuzany s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy ZÚR Středočeského kraje.

Vymezení koridoru DI1 je z pohledu obce Zbuzany problematické, a to z důvodu bezprostředního střetu trasy koridoru s klíčovými hodnotami obce Zbuzany, významnými nejen pro přírodu a krajinu, ale zejména pro kvalitu života v obci:

- (1) koridor probíhá přímo kolem lomu Mramorka a zcela ho odřezává od obytného území obce; s ohledem na absenci lesů v okolí obytného území obce, i jiných přírodních a krajinných atraktivit, je lom Mramorka jedním z nejatraktivnějších a nejčastějších cílů vycházek a cílů každodenní rekreace obyvatel obce Zbuzany
- (2) koridor se bezprostředně blíží k rybníčku Mařánek, který je, obdobně jako lom Mramorka, rovněž jedním z nejčastějších cílů vycházek a cílů každodenní rekreace obyvatel obce Zbuzany
- (3) koridor ve své střední části probíhá souběžně s alejí podél cesty od rybníka Mařánek na jih; cesta s alejí je přitom rovněž jedním z nejčastějších cílů vycházek a cílů každodenní rekreace obyvatel obce Zbuzany.

Obec Zbuzany proto z výše uvedených důvodů preferuje trasování přeložky silnice II/116 dále na západ, dále od všech zmiňovaných přírodních a krajinných atraktivit obce. Pro účel ochrany území pro možné budoucí prověření alternativního vedení přeložky silnice II/116 přes území obce Zbuzany je ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany vymezen koridor územní rezervy RDI.k1.

Dále je na základě požadavku Krajského úřadu Středočeského kraje provedena technická úprava dokumentace, kdy je vyškrtnut odkaz na ÚPD VÚC Pražského regionu, jejíž platnost již zanikla.

Územní plán považuje za stabilizovanou navrhovanou trasu vysokorychlostní železniční dopravy tzv. nového železničního propojení Praha - Beroun dle studie vypracované ve společnosti SUDOP Praha a.s. (10/2007). Trasa nového železničního propojení vlastním správním územím prochází hluboko pod úroveň stávajícího terénu ve dvou samostatných jednokolejných tunelech (lokality koridor DI2).

Nové rozvojové lokality budou připojeny na stávající komunikace pouze nezbytně nutným počtem napojení, jenž bude omezen na minimum. Na komunikaci R1 nebude zřízeno žádné přímé napojení.

Bude respektován koridor VRT pro vysokorychlostní trať, úsek Praha – Beroun (tunel), vymezený jako koridor DI2 v šířce 300 m od osy krajní koleje na obě strany; ~~v tomto koridoru nebudou povoleny studny a tepelná čerpadla- v tomto koridoru nejsou přípustné hloubkové vrty.~~

Odůvodnění

Bylo provedeno zpřesnění zajištění souladu ÚP Zbuzany se ZÚR SČK. Koridor byl rozšířen na 600 m v souladu s jeho vymezením v ZÚR SČK, upřesněn byl název záměru a omezení výstavby na hloubkové vrty. Toto upřesnění bylo provedeno na základě požadavku Ministerstva dopravy a Krajského úřadu SČK. Na věcné podstatě záměru se touto změnou zásadně nic nemění, stále jde o vedení vysokorychlostní tratě v tunelu, de facto zcela bez vlivu na rozhodování v území na povrchu nad navrhovaným tunelem.

Veškerá protihluková opatření proti hluku z dopravy v souvislosti s novou obytnou zástavbou v nových rozvojových lokalitách budou realizována na náklady investorů této nové obytné zástavby.

Nové obytné objekty nebudou umísťovány v ochranném pásmu dráhy.

Technická infrastruktura:

Stávající technická infrastruktura, zejména její viditelná nadzemní součást, odpovídá době svého vzniku a bývalým požadavkům a podmínkám, podle nichž byla zakládána a později často živelně rozšiřována. Tehdejší rozhodování většinou nerespektovalo oprávněné požadavky na uměřené začlenění technických zařízení do urbanizovaného území a krajiny. V současném územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny urbanisticko-architektonickému návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát alespoň na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

Jsou stanoveny požadavky na navýšení kapacity vybraných systémů technické infrastruktury (zásobování vodou a likvidace odpadních vod). Toto navýšení kapacit je podmínkou pro další rozvoj bydlení v obci.

Odůvodnění

Do urbanistické koncepce se promítá řešení technické infrastruktury dle aktuálního stavu, požadavků a předpokládaných potřeb kapacit. Podrobné odůvodnění viz odůvodnění úprav textu kapitoly D, podkapitoly Návrh koncepce technické infrastruktury. ↓

SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ

KRAJINA – NÁVRH OPATŘENÍ

V řešeném území je významný nedostatek krajinné zeleně. Základním opatřením je vymezení ploch pro ÚSES a veřejnou zeleň, kde plochy VZ7, a VZ8 a VZ9 plní částečně též funkci krajinné zeleně.

Opatření:

- Pro všechny výsadby krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

Odůvodnění

Výčet ploch veřejné zeleně byl doplněn o nově vymezenou plochu VZ9, která de facto nahrazuje část původní zastavitelné plochy veřejné zeleně VZ8.

Změnou č. 2 bylo upraveno vymezení jižního okraje navrhované zástavby sídla Zbuzany, a to v souladu s aktuální parcelací dle katastru nemovitostí, která překročila hranici zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP Zbuzany. Původní zastavitelnou plochu OV13 bylo nutné mírně rozšířit směrem na jih tak, aby zahrnovala celé parcely určené pro bydlení a nikoli pouze jejich část – toto rozšíření je ve Změně č. 2 provedeno vymezením zastavitelných ploch OV13g, OV13j a OV13k. Zároveň s touto úpravou bylo nutné posunout jižním směrem také původně vymezený pás veřejné zeleně v ploše VZ8 s cílem zachovat původní koncepční řešení lokality a ponechat možnost realizace průběžného obvodového pásu veřejné zeleně na rozhraní navržené zástavby a volné zemědělsky využívané krajiny. V souvislosti s aktualizací zastavěného území a vymezením již realizované uliční sítě byla rovněž vymezena stabilizovaná plocha veřejného prostranství podél západní strany obytné lokality, čímž došlo k formálnímu rozdělení pásu veřejné zeleně – jižní část pásu veřejné zeleně je tedy nejen posunuta, ale také nově označena jako plocha VZ9.

Stejně jako plocha VZ8 i plocha VZ9 plní funkci veřejné i krajinné zeleně, proto je do výčtu těchto ploch doplněna.

ZELEŇ V SÍDLE – NÁVRH OPATŘENÍ

Územní plán vymezuje plochy pro veřejnou zeleň. Jsou to plochy VZ1 až VZ9. Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně. Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin, především: dub zimní (*Quercus petraea*), dub letní (*Quercus roux*), habr obecný (*Carpinus betulus*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), javor klen (*Acer pseudoplatanus*), javor mléč (*A. platanoides*), a třešeň (*Cerasus avium*).

Opatření:

- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- Při výsadbách zeleně preferovat původní přirozené druhy rostlin.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.
- Rozvojové plochy na okraji zastavěného území především plochy (především VN1 a VV3) ohraničit linií zelení, nejlépe o šíři alespoň 10m.

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE:

~~Základní charakteristika: stabilizovaná část obce, nepředpokládají se výraznější doplnění struktury; systém veřejných prostranství je nutno respektovat.~~

~~Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech, podmíněně přípustné je bydlení v bytových domech a doplnění základním občanským vybavením (podmínkou je nezhoršení standardu bydlení v rodinných domech); připuštěn je další rozvoj stávajících areálů – ploch občanského vybavení a ploch výroby a skladování.~~
~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 50%, minimální zastoupení zeleně: 25%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží – 10 m, podmíněně přípustné 3 nadzemní podlaží – 15 m (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou; podmínkou je, že nedojde k narušení stávajícího charakteru zástavby); případné objekty nové / rekonstruované zástavby budou umístěovány na zastavovací čáru, která vychází z kontextu stávající zástavby, zejména ve vztahu k veřejnému prostranství; případné objekty nové / rekonstruované zástavby budou respektovat původní uspořádání, především objemové, měřítkové a materiálové. Ve stávající zástavbě lze připustit dělení, nebo zcelování pozemků – za předpokladu, že nedojde ke překročení max. zastavěnosti parcely (nadzemními objekty).~~
~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku; další intenzifikace stávající zástavby je možná pouze po povolení užívání technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu příslušných ploch.~~

Odůvodnění

Metoda plošné a prostorové regulace je Změnou č. 2 ÚP Zbuzany kompletně přehodnocena. Agregovaná regulace provedená v současně platném ÚP Zbuzany na celé zastavěné území obce byla shledána jako příliš liberální a neposkytující stávajícím obyvatelům obce dostatečnou jistotu v tom, že se prostředí, ve kterém bydlí a žijí, razantně nepromění. Přípustnost bytových domů o 3 nadzemních podlažích s výškou staveb až 15 m v celém zastavěném územím obce byla shledána jako příliš riziková. Mementem takto liberální regulace jsou problémy obce s kapacitou systému zásobování vodou a čištěním odpadních vod, když obec nebyla schopná na rychlý nárůst zástavby v obci s navýšením kapacity reagovat. Také poměrně nahodile rozmístěné bytové domy na území obce ukazují, že v podmínkách pražské suburbie je pravděpodobnost rychlé přeměny kompletního charakteru obce vysoká.

Tato rychlá přeměna byla nicméně ze strany vedení obce vyhodnocena jako trend nežádoucí. Z toho důvodu byla využita detailnější metoda regulace. Ta je nyní vztahena na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, a to jak na plochy zastavitelné a plochy přestavby, tak i plochy stabilizované. I v nich může totiž v takto atraktivním území docházet k výrazné investiční aktivitě. Důkazem budiž zástavba bytovými domy městského charakteru č.p. 334 – 336 přímo na historické návsi. V souvislosti s touto odlišnou metodou tak byla odstraněna konkrétní prostorová regulace vztahená na jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby. Detailní odůvodnění nové regulace je provedeno v odůvodnění úprav textu kapitoly F. ↓

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Souhrnné odůvodnění úprav podmínek jednotlivých lokalit:

Metoda plošné a prostorové regulace je Změnou č. 2 ÚP Zbuzany kompletně přehodnocena a je sjednocena v kapitole F. Ponechány, anebo nově doplněny jsou v kapitole C toliko podmínky plošné regulace vztahující se navíc explicitně jen k dané lokalitě (zastavitelné ploše, resp. ploše přestavby).

Některé podmínky stanovené v platném ÚP Zbuzany jsou vypuštěny bez náhrady, protože se jedná o podmínky nepřislušící podrobnosti řešení územního plánu.

V souvislosti s aktualizací zastavěného území se změnilo plošné vymezení některých lokalit vymezených v platném ÚP Zbuzany v roce 2011. Od té doby jsou totiž některé lokality již částečně zastavěny a tyto zastavěné části jsou tak v souladu s § 58 stavebního zákona zařazeny do zastavěného území.

Územním plánem jsou navrženy následující zastavitelné plochy a plochy přestavby (viz Výkres základního členění území a Hlavní výkres).

Lokalita OV1

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 5.643-1.296 m².

Doplňující funkční regulace: Podmínky pro výstavbu: bydlení v rodinných domech; podmínkou pro výstavbu rodinných domů je vyřešení protihlukových opatření proti hluku z dopravy (přeložka silnice II. třídy).

~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).~~

~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.~~

~~Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ1).~~

Lokalita OV2

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 12.379 m².

~~Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.~~

~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).~~

~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.~~

~~Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ2).~~

Odůvodnění

Lokalita OV2 byla Změnou č. 2 zrušena, neboť jen již celá zastavěná pro stanovený účel a byla tak v souladu s § 58 stavebního zákona již celá zařazena do zastavěného území.

Lokalita OV3

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 15.034 9.628 m².

~~Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.~~

~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).~~

~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.~~

~~Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ3).~~

Lokalita OV4

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 9.191 m².

~~Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.~~

~~Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).~~

~~Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.~~

~~Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ4).~~

Odůvodnění

Lokalita OV4 nebyla Změnou č. 2 zrušena, nýbrž nahrazena zčásti stabilizovanými plochami (dle aktualizace zastavěného území), zčásti plochami OV4a a OV4b (v rozsahu zbývajících zastavitelných částí plochy).

Lokalita OV4a

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 3.935 m².

Lokalita OV4b

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.281 m².

Odůvodnění

Odůvodnění vymezení ploch OV4a a OV4b je provedeno souhrnně.

Lokality OV4a a OV4b představují části původní zastavitelné plochy OV4, která byla Změnou č. 2 zmenšena o již využitě části (v rozsahu aktualizace zastavěného území) a v důsledku této úpravy zůstala zastavitelnost ve dvou na sebe nenavazujících částech původní zastavitelné plochy OV4. Tyto části byly nově označeny jako OV4a a OV4b, aby bylo možné je jednoznačně identifikovat a aby odkazovaly na kódování ploch založené v současně platném ÚP Zbuzany.

Nejedná se tedy o vymezení nových zastavitelných ploch – jde pouze o úpravu označení zastavitelné plochy původně vymezené v ÚP Zbuzany a nově rozdělené na dvě dílčí části.

Lokalita OV5

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 10.491 3.485 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace (s výjimkou jižní části lokality, která je redukována ve prospěch veřejné zeleně – lokalita VZ5).

Lokalita OV6

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 914 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace; lokalita je určena pro výstavbu jediného rodinného domu.

Odůvodnění

Plocha OV6 byla stavebně využita a v rámci aktualizace zastavěného území byla celá zařazena do stabilizovaných ploch smíšených obytných.

Lokalita OV7

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 2.808 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace.

Lokalita OV8

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: ~~9.227~~ 8.099 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech; podmínkou pro výstavbu rodinných domů je vyřešení protihlukových opatření proti hluku z dopravy (přeložka silnice II.třídy).

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou); min. velikost parcely: 800 m².

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita OV9

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: ~~12.944~~ 1.224 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace.

Lokalita OV10

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: ~~24.753~~ 10.924 m².

Podmínky pro výstavbu: Výstavba staveb pro bydlení je podmíněna etapizací – zástavba je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod. Dopravní napojení lokality pro automobilovou dopravu musí být řešeno na ulici Dobříčská; lokalita může být napojena na ulici U Kovárny cestou určenou pouze pro nemotorovou dopravu.

Doplňující funkční regulace: bydlení v bytových domech, bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 30%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží; min. velikost parcely pro rodinný dům: 1.000 m², minimální plocha veřejných prostranství: 25% z celkové plochy lokality.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita OV11

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: ~~5.593~~ 2.413 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou); min. velikost parcely: 900 m².

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita OV12

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: ~~83.728~~ m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita bude rozvíjena podle stávající parcelace.

Odůvodnění

Lokalita OV12 nebyla Změnou č. 2 zrušena, nýbrž nahrazena zčásti stabilizovanými plochami (dle aktualizace zastavěného území), zčásti plochami OV12a a OV12h (v rozsahu zbývajících zastavitelných částí plochy).

Nejedná se tedy o vymezení nových zastavitelných ploch – jde pouze o úpravu označení zastavitelné plochy původně vymezené v ÚP Zbuzany a nově rozdělené na osm dílčí částí.

Lokalita OV12a

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 2.215 m².

Lokalita OV12b

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.981 m².

Lokalita OV12c

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.847 m².

Lokalita OV12d

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 5.217 m².

Lokalita OV12e

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 921 m².

Lokalita OV12f

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 7.473 m².

Lokalita OV12g

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.000 m².

Lokalita OV12h

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.010 m².

Odůvodnění

Odůvodnění vymezení ploch OV12a až OV12h je provedeno souhrnně.

Lokality OV12a až OV12h představují části původní zastavitelné plochy OV12, která byla Změnou č. 2 zmenšena o stavebně využitě části (v rozsahu aktualizace zastavěného území a dále v rozsahu již realizované uliční sítě) a v důsledku této úpravy zůstala zastavitelnost v osmi na sebe nenavazujících částech původní zastavitelné plochy OV12. Tyto části byly nově označeny jako OV12a, OV12b, OV12c, OV12d, OV12e, OV12f, OV12g, OV12h, aby bylo možné je jednoznačně identifikovat a aby odkazovaly na kódování ploch založené v současně platném ÚP Zbuzany.

Nejedná se tedy o vymezení nových zastavitelných ploch – jde pouze o úpravu označení zastavitelné plochy původně vymezené v ÚP Zbuzany.

Lokalita OV13

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 100.765 m².

Doplňující funkční regulace: bydlení v rodinných domech.

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou); min. velikost parcely: 900 m², minimální plocha veřejných prostranství: 25% z celkové plochy lokality; při východním okraji lokality bude podél stávající silnice ponechán nezastavěný veřejně přístupný pás o minimální šíři 10 m, který bude využit pro umístění cyklostezky, pro umístění izolační zeleně a jako územní rezerva pro případné rozšíření silnice.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Odůvodnění

Lokalita OV13 nebyla Změnou č. 2 zrušena, nýbrž nahrazena zčásti stabilizovanými plochami (dle aktualizace zastavěného území), zčásti plochami OV13a až OV13l (v rozsahu zbývajících zastavitelných částí plochy).

Nejedná se tedy o vymezení nových zastavitelných ploch – jde pouze o úpravu označení zastavitelné plochy původně vymezené v ÚP Zbuzany.

Lokalita OV13a

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 918 m².

Lokalita OV13b

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 3.017 m².

Lokalita OV13c

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 7.442 m².

Lokalita OV13d

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 1.802 m².

Lokalita OV13e

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 4.562 m².

Lokalita OV13f

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 4.726 m².

Lokalita OV13g

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 20.801 m².

Lokalita OV13h

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 3.301 m².

Lokalita OV13ch

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.

Rozloha: 2.962 m².

Lokalita OV13i

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 1.951 m².

Lokalita OV13j

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 2.126 m².

Lokalita OV13k

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 2.191 m².

Lokalita OV13l

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné.
Rozloha: 3.181 m².

Odůvodnění

Odůvodnění vymezení ploch OV13a až OV13l je provedeno souhrnně.

Lokality OV13a až OV13l představují části původní zastavitelné plochy OV13, která byla Změnou č. 2 zmenšena o stavebně využitě části (v rozsahu aktualizace zastavěného území a dále v rozsahu již realizované uliční sítě) a v důsledku této úpravy zůstala zastavitelnost v osmi na sebe nenavazujících částech původní zastavitelné plochy OV13. Tyto části byly nově označeny jako OV13a, OV13b, OV13c, OV13d, OV13e, OV13f, OV13g, OV13h, OV13ch, OV13i, OV13j, OV13k a OV13l, aby bylo možné je jednoznačně identifikovat a aby odkazovaly na kódování ploch založené v současně platném ÚP Zbuzany.

Nejedná se tedy o vymezení nových zastavitelných ploch – jde pouze o úpravu označení zastavitelné plochy původně vymezené ÚP Zbuzany. Výjimku tvoří plochy OV13g, OV13j a OV13k, které jsou zčásti vymezeny nově jako zastavitelné plochy. Vymezení těchto nových zastavitelných ploch bylo provedeno z důvodu narovnání stavu v území a stavu v ÚP, viz odůvodnění plochy VZ9 níže.

Lokalita SC1

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.

Rozloha: 6.252 m².

Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Odůvodnění

Obecné odůvodnění vymezení ploch přestavby smíšených obytných – centrálních je uvedeno v odůvodnění úprav textu kapitoly C Urbanistická koncepce (zde je rovněž zobrazeno schéma definovaného historického jádra obce, z něhož vymezení ploch smíšených obytných – centrálních vychází).

Plocha přestavby SC1 je vymezena v rozsahu areálu bývalého statku, ve kterém bylo do roku 2016 umístěno Automuzeum Praga. Současně platné řešení ÚP Zbuzany vymezilo tento areál v plochách výroby a skladování; v rámci Změny č. 2 však byla provedena analýza historické zástavby okolo návsi s cílem chránit původní jádro sídla a zachovat charakter a prostorové uspořádání zástavby jako významnou historickou a urbanistickou hodnotu obce. Areál velkého statku na severním okraji návěsího prostoru byl z tohoto důvodu vymezen jako plocha přestavby a převeden do režimu ploch smíšených obytných – centrálních, v nichž je na rozdíl od ploch výroby a skladování kladen důraz na ochranu historicky dochované struktury zástavby zejména stanovením podmínek prostorového uspořádání. Zařazení do ploch smíšených obytných – centrálních rovněž lépe odpovídá stávajícímu využití areálu.

Lokalita SC2**Plocha přestavby.****Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.****Rozloha: 1.079 m².****Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.****Stanoví se podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb z provozu v sousedních plochách výroby a skladování.****Odůvodnění**

Obecné odůvodnění vymezení ploch přestavby smíšených obytných – centrálních je uvedeno v odůvodnění úprav textu kapitoly Urbanistická koncepce (zde je rovněž zobrazeno schéma definovaného historického jádra obce, z něhož vymezení ploch smíšených obytných – centrálních vychází). ↑

Plocha přestavby SC2 je vymezena v prostoru mezi stávající obytnou zástavbou výrobním areálem na severovýchodním okraji návsi. Současně platné řešení ÚP Zbuzany vymezilo tuto lokalitu v plochách výroby a skladování; v rámci Změny č. 2 však byla provedena analýza historické zástavby okolo návsi s cílem chránit původní jádro sídla a zachovat charakter a prostorové uspořádání zástavby jako významnou historickou a urbanistickou hodnotu obce. Dotčená plocha dotváří okraj historické návsi v kontaktu se stávajícím výrobním areálem (ten je však s ohledem na stabilitu a ekonomický význam ponechán v plochách výroby a skladování). Důvodem vymezení plochy přestavby SC2 je urbanistické „zpevnění“ zástavby utvářející historický návesní prostor a stanovení podmínek zajišťujících ochranu struktury a charakteru zástavby na návsi; v režimu ploch smíšených obytných – centrálních je kladen větší důraz na ochranu historicky dochované struktury zástavby zejména stanovením podmínek prostorového uspořádání.

Podmínka prokázání hygienických limitů hladin hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb byla dodatečně doplněna po společném jednání o Změně č. 2 ÚP Zbuzany, na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 29801/2018 ze 16. 8. 2018. Podmínka orgánu ochrany veřejného zdraví vychází z bezprostředního sousedství vymezených ploch přestavby smíšených obytných a výrobních areálů podél východního okraje obce, které může být příčinou negativních vlivů výrobních činností v plochách výroby (VN) na případné bydlení v plochách smíšených obytných SC2, SC3 a SC4.

Lokalita SC3**Plocha přestavby.****Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.****Rozloha: 1.694 m².****Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.****Stanoví se podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb z provozu v sousedních plochách výroby a skladování.****Odůvodnění**

Obecné odůvodnění vymezení ploch přestavby smíšených obytných – centrálních je uvedeno v odůvodnění úprav textu kapitoly Urbanistická koncepce (zde je rovněž zobrazeno schéma definovaného historického jádra obce, z něhož vymezení ploch smíšených obytných – centrálních vychází). ↑

Plocha přestavby SC3 je vymezena v prostoru mezi stávající obytnou zástavbou dvou historických statků na východní hraně návsi. Současně platné řešení ÚP Zbuzany vymezilo tuto lokalitu v plochách výroby a skladování; v rámci Změny č. 2 však byla provedena analýza historické zástavby okolo návsi s cílem chránit původní jádro sídla a zachovat charakter a prostorové uspořádání zástavby jako významnou historickou a urbanistickou hodnotu obce. Dotčená plocha je umístěna mezi dvěma historickými statky, v zadním traktu byly realizovány výrobní a skladovací haly přístupné z ulice Na Sadech. Důvodem vymezení plochy přestavby SC3 je urbanistické „zpevnění“ zástavby utvářející historický návesní prostor a stanovení podmínek zajišťujících ochranu struktury a charakteru zástavby na návsi; v režimu ploch smíšených obytných – centrálních je kladen větší důraz na ochranu historicky dochované struktury zástavby zejména stanovením podmínek prostorového uspořádání.

Podmínka prokázání hygienických limitů hladin hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb byla dodatečně doplněna po společném jednání o Změně č. 2 ÚP Zbuzany, na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 29801/2018 ze 16. 8. 2018. Podmínka orgánu ochrany veřejného zdraví vychází z bezprostředního sousedství vymezených ploch přestavby smíšených obytných a výrobních areálů podél východního okraje obce, které může být příčinou negativních vlivů výrobních činností v plochách výroby (VN) na případné bydlení v plochách smíšených obytných SC2, SC3 a SC4.

Lokalita SC4

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – centrální.

Rozloha: 1.301 m².

Podmínky pro výstavbu: Stavební záměry navyšující kapacitu plochy pro bydlení jsou podmíněny etapizací – realizace záměrů je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Stanoví se podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb z provozu v sousedních plochách výroby a skladování.

Odůvodnění

Obecné odůvodnění vymezení ploch přestavby smíšených obytných – centrálních je uvedeno v odůvodnění úprav textu kapitoly Urbanistická koncepce (zde je rovněž zobrazeno schéma definovaného historického jádra obce, z něhož vymezení ploch smíšených obytných – centrálních vychází). ↑

Plocha přestavby SC4 je vymezena v prostoru jihovýchodního okraje návsi orientovaném do ulice Ořešské. Současně platné řešení ÚP Zbuzany vyznačilo tuto lokalitu v plochách výroby a skladování; v rámci Změny č. 2 však byla provedena analýza historické zástavby okolo návsi s cílem chránit původní jádro sídla a zachovat charakter a prostorové uspořádání zástavby jako významnou historickou a urbanistickou hodnotu obce. Dotčená plocha je umístěna v prostoru mezi převážně obytnou zástavbou a svým umístěním dotváří okraj historického jádra obce, které je ukončeno výrobními plochami v zadních traktech bývalých statků, dnes orientovaných do ulice Na Sadech. Důvodem vymezení plochy přestavby SC4 je urbanistické „zpevnění“ zástavby utvářející historické jádro obce a stanovení podmínek zajišťujících ochranu struktury a charakteru zástavby v bezprostředním okolí návsi; v režimu ploch smíšených obytných – centrálních je kladen větší důraz na ochranu historicky dochované struktury zástavby zejména stanovením podmínek prostorového uspořádání.

Podmínka prokázání hygienických limitů hladin hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb byla dodatečně doplněna po společném jednání o Změně č. 2 ÚP Zbuzany, na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 29801/2018 ze 16. 8. 2018. Podmínka orgánu ochrany veřejného zdraví vychází z bezprostředního sousedství vymezených ploch přestavby smíšených obytných a výrobních areálů podél východního okraje obce, které může být příčinou negativních vlivů výrobních činností v plochách výroby (VN) na případné bydlení v plochách smíšených obytných SC2, SC3 a SC4.

Lokalita SK1

Základní charakteristika lokality: plochy smíšené obytné – koncentrované.

Rozloha: 14.123 m².

Podmínky pro výstavbu: Výstavba staveb pro bydlení je podmíněna etapizací – zástavba je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod. Dopravní napojení lokality pro automobilovou dopravu musí být řešeno na ulici Dobříčská; lokalita může být napojena na ulici U Kovárny cestou určenou pouze pro nemotorovou dopravu.

Odůvodnění

Obecné odůvodnění vymezení ploch smíšených obytných – koncentrovaných je uvedeno v odůvodnění úprav textu kapitoly C Urbanistická koncepce. ↑

Plocha SK1 je vymezena v částečném rozsahu původní plochy smíšené obytné OV10. Hlavním důvodem této změny je úprava podmínek využití a prostorového uspořádání ploch smíšených obytných. Nově tyto podmínky neumožňují umístění bytových domů nebo obecně koncentrovaných forem bydlení nad rámec bydlení v jednotlivých rodinných domech na vlastních pozemcích se soukromými zahradami. V rozsahu původní plochy smíšené obytné OV10 byl

připravován záměr na výstavbu bytových domů, jehož realizace je v přímé návaznosti na okolní zástavbu individuálního rodinného bydlení nevhodná. Z tohoto důvodu byla ponechána možnost výstavby koncentrovaných forem bydlení v jižní části původní plochy OV10, a to převedením této části plochy do režimu ploch smíšených obytných – koncentrovaných.

Zároveň bylo v souvislosti s vymezením této plochy nutné řešit její budoucí dopravní napojení. Jako zcela nevhodné bylo vyhodnoceno její dopravní napojení na ulici U Kovárny, jejíž šířkové parametry a vedení skrz obytnou zástavbu zcela neodpovídají zátěži, kterou by obsluha takto významné rozvojové plochy vyvolávala. Obecně je žádoucí, aby byla lokalita veřejně přístupná od severu k jihu, avšak pouze pro pěší či cyklistickou dopravu. Napojení pro obsluhu plochy automobilovou dopravou musí být realizováno na ulici Dobříčskou, s výhledem na budoucí odvedení dopravy směrem na Prahu po novém obchvatu, nikoliv přes zastavěné území obce.

Lokalita VV1

Plocha přestavby.

Rozloha: 2.492 m².

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Lokalita VV2

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Rozloha: ~~9.216~~ 8.399 m².

Podmínky pro výstavbu: V rámci lokality bude zřízen přístup k lokalitě TV1 – komunikace o minimální šíři 8 m mezi hranicemi pozemků vymezujících plochu veřejného prostranství.

Doplňující funkční regulace:–

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost lokality nadzemními objekty: 35%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

V rámci lokality bude zřízen přístup k lokalitě TV1 – komunikace o minimální šíři 8 m (mezi hranicemi pozemků, vymezujících plochu veřejného prostranství).

Lokalita VV3

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Rozloha: 24.182 m².

Podmínky pro výstavbu: Výstavba objektů občanského vybavení je podmíněna etapizací – zástavba je možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod.

Doplňující funkční regulace:–

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost lokality nadzemními objekty: 35%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží, podmíněně 4 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita VN1

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 79.772 m².

Doplňující funkční regulace:–

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 40%, minimální zastoupení zeleně: 10%; max. výška nadzemních objektů: 12 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku; lokalita bude dopravně napojena z plánovaného obchvatu obce Ořech (nutnost koordinace s rozvojovými lokalitami a dopravním řešením ve správním území obce Ořech).

Odůvodnění

Lokalita VN1 nebyla Změnou č. 2 zrušena, nýbrž nahrazena plochami VN1a, VN1b a VN1c, v rozsahu celé plochy VN1, avšak rozdělené návrhem nových cest, konkrétně plochou veřejného prostranství PV1.

Nejedná se tedy o vymezení nových zastavitelných ploch – jde pouze o úpravu označení zastavitelné plochy původně vymezené v ÚP Zbuzany.

Lokalita VN1a

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 72.851 m².

Podmínky pro výstavbu: Lokalita bude dopravně napojena z plánovaného obchvatu obce Ořech (nutnost koordinace s rozvojovými lokalitami a dopravním řešením ve správním území obce Ořech).

Lokalita VN1b

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 3.156 m².

Lokalita VN1c

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 4.925 m².

Odůvodnění

Odůvodnění vymezení ploch VN1a, VN1b a VN1c je provedeno souhrnně.

Lokality VN1a, VN1b a VN1c představují části původní zastavitelné plochy VN1, která byla Změnou č. 2 rozdělena vymezením plochy veřejného prostranství PV1 (v rozsahu historických cest dle KN) na 3 na sebe nenavazující části. Tyto části byly nově označeny jako VN1a, VN1b a VN1c, aby bylo možné je jednoznačně identifikovat.

Nejedná se tedy o vymezení nových zastavitelných ploch – jde pouze o úpravu označení zastavitelné plochy původně vymezené v ÚP Zbuzany.

Původní podmínka pro plochu VN1 spočívající v napojení plochy na plánovaný obchvat obce Ořech je zachována, nicméně je vztahena jen na největší část plochy VN1a. U ploch VN1b a VN1c by tato regulace postrádala z dopravního a urbanistického pohledu smysl.

Lokalita VN2

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 1.722 m².

Podmínky pro výstavbu: stanoví se podmínka dodržení hygienických limitů hluku z provozu v této ploše vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě.

Odůvodnění

Podmínka dodržení hygienických limitů hladin hluku z provozu v plochách VN2 a VN3 vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě byla doplněna po společném jednání o Změně č. 2 ÚP Zbuzany, na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 29801/2018 ze 16. 8. 2018. Podmínka orgánu ochrany veřejného zdraví vychází z bezprostředního sousedství vymezených ploch přestavby smíšených obytných SC2, SC3 a SC4 a výrobních areálů podél východního okraje obce, které může být příčinou negativních vlivů výrobních činností v plochách výroby VN2 a VN3 na případné bydlení v plochách smíšených obytných SC2, SC3 a SC4.

Lokalita VN3

Plocha přestavby.

Základní charakteristika lokality: plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod, služby.

Rozloha: 2.348 m².

Podmínky pro výstavbu: stanoví se podmínka dodržení hygienických limitů hluku z provozu v této ploše vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě.

Odůvodnění

Podmínka dodržení hygienických limitů hladin hluku z provozu v plochách VN2 a VN3 vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě byla doplněna po společném jednání o Změně č. 2 ÚP Zbuzany, na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 29801/2018 ze 16. 8. 2018. Podmínka orgánu ochrany veřejného zdraví vychází z bezprostředního sousedství vymezených ploch přestavby smíšených obytných SC2, SC3 a SC4 a výrobních areálů podél východního okraje obce, které může být příčinou negativních vlivů výrobních činností v plochách výroby VN2 a VN3 na případné bydlení v plochách smíšených obytných SC2, SC3 a SC4.

Lokalita DI1

Základní charakteristika lokality: plochy dopravní infrastruktury.

Rozloha: 89.382 m².

Doplňující funkční regulace: trasa přeložky silnice II.třídy.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: –.

Lokalita DI2

Základní charakteristika lokality: plochy dopravní infrastruktury. VRT – železniční tunel Barrandov

Rozloha: – m².

Doplňující funkční regulace: tunelová trasa vysokorychlostní železniční dopravy (tzv. nové železniční propojení Praha – Beroun).

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: –.

Odůvodnění

Jde pouze o formální úpravu, kdy je koridor pro umístění vysokorychlostní železnice v tunelu vyřazen z výčtu zastavitelných ploch a ploch přestavby, neboť jde o jev odlišného typu vymezený níže v samostatné podkapitole VYMEZENÍ KORIDORŮ.

Lokalita DI3

Základní charakteristika lokality: plochy dopravní infrastruktury.

Rozloha: 1.600 m².

Doplňující funkční regulace: místní komunikace.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: odstav –.

Lokalita TV1

Základní charakteristika lokality: plochy technické infrastruktury.

Rozloha: 3.381 m².

Doplňující funkční regulace: čistírna odpadních vod.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita TV2

Základní charakteristika lokality: plochy technické infrastruktury.

Rozloha: 1.747 m².

Odůvodnění

Odůvodnění vymezení plochy TV2 je podrobně uvedeno v odůvodnění úprav textu kapitoly D, podkapitoly Návrh koncepce technické infrastruktury. ↑

Lokalita TV3

Základní charakteristika lokality: plochy technické infrastruktury.

Rozloha: 3.456 m².

Odůvodnění

Odůvodnění vymezení plochy TV3 je podrobně uvedeno v odůvodnění úprav textu kapitoly D, podkapitoly Návrh koncepce technické infrastruktury. ↑

Lokalita VZ1

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 855 m².

Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Doplňující funkční regulace: –.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: –.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ2

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 1.662 m².

Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Doplňující funkční regulace: –.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: –.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ3

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 2.196 m².

Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Doplňující funkční regulace: –.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: –.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ4

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 1.958 m².

Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Doplňující funkční regulace: –.

Doplňující prostorová regulace: –.

Provozní regulace: –.

Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

Lokalita VZ5

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 1.813 m².

Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

~~Doplňující funkční regulace: –.~~

~~Doplňující prostorová regulace: –.~~

~~Provozní regulace: –.~~

~~Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.~~

Lokalita VZ6

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 918 m².

Podmínky pro využití plochy: Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.

~~Doplňující funkční regulace: –.~~

~~Doplňující prostorová regulace: –.~~

~~Provozní regulace: –.~~

~~Lokalita je součástí lokálního biokoridoru LBK1 – platí pro ni základní regulativy pro lokální biokoridory, uvedené v kapitole E.~~

Lokalita VZ7

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 33.727 m².

Podmínky pro využití plochy: Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu, pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.

~~Doplňující funkční regulace: –.~~

~~Doplňující prostorová regulace: –.~~

~~Provozní regulace: –.~~

~~Lokalita bude navazovat na stávající plochu zeleně.~~

~~Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.~~

Lokalita VZ8

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: ~~17.341~~ 12.524 m².

Podmínky pro využití plochy: Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu, pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.

~~Doplňující funkční regulace: –.~~

~~Doplňující prostorová regulace: –.~~

~~Provozní regulace: –.~~

~~Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.~~

Lokalita VZ9

Základní charakteristika lokality: plochy veřejné zeleně.

Rozloha: 4.906 m².

Podmínky pro využití plochy: Do lokality mohou být umístěny pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, křížící lokalitu, pokud možno kolmo, při co nejmenším zásahu a narušení lokality.

Odůvodnění

Plocha VZ9 de facto nahrazuje část původní zastavitelné plochy veřejné zeleně VZ8. Změnou č. 2 bylo upraveno vymezení jižního okraje navrhované zástavby sídla Zbuzany, a to v souladu s aktuální parcelací dle KN. Původní zastavitelnou plochu OV13 bylo nutné mírně rozšířit směrem na jih tak, aby zahrnovala celé parcely určené pro bydlení a nikoli pouze jejich část - toto rozšíření je ve Změně č. 2 provedeno vymezením zastavitelných ploch OV13g, OV13j a OV13k. Zároveň s touto úpravou bylo nutné posunout jižním směrem také původně vymezený pás veřejné zeleně v ploše VZ8 s cílem zachovat původní koncepční řešení lokality a ponechat možnost realizace průběžného obvodového pásu veřejné zeleně na rozhraní navržené zástavby a volné zemědělsky využívané krajiny. V souvislosti s aktualizací zastavěného území a vymezení již realizované uliční sítě byla rovněž vymezena stabilizovaná plocha veřejného prostranství podél západní strany obytné lokality, čímž došlo k formálnímu rozdělení pásu veřejné zeleně – jižní část pásu veřejné zeleně je tedy nejen posunuta, ale také nově označena jako plocha VZ9.

Lokalita PV1

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 1.854 m².

Odůvodnění

Plocha PV1 byla vymezena pro záměr doplnění cestní sítě v krajině okolo sídla Zbuzany. Konkrétně by měl tento záměr zajistit propojení Zbuzan s Prahou-Řeporyjemi. Toto propojení je vymezeno ve dvou alternativních trasách. Západní varianta by využívala k překonání dálnice D0 stávající železniční podjezd. Východní varianta by musela být doplněna novou lávkou přes dálnici D0.

Plocha je vymezená pro obnovu historických cest doložených na historických mapách (např. mapy Stablního katastru z 1. poloviny 19. století), v rozsahu dodnes historicky katastrováných pozemků cest.

Lokalita PV2

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 5.451 m².

Odůvodnění

Plocha je vymezena pro zajištění prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, doplňuje systém veřejných prostranství sídla Zbuzany v návaznosti na volnou krajinu. Plocha představuje propojení dvou hlavních rekreačních atraktivit území – rybníku Mařánek a bývalého lomu Mramorka ve vazbě na aktuálně rozvíjenou cestu ze západního okraje sídla k rybníku Mařánek. Hlavním cílem vymezení plochy je zajištění prostorové spojitosti systému veřejných prostranství ve volné krajině a v návaznosti na sídla.

Plocha je vymezená pro obnovu historické cesty doložené na historických mapách (např. mapy Stablního katastru z 1. poloviny 19. století), v rozsahu dodnes historicky katastrováného pozemku cesty

Lokalita PV3

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 3.173 m².

Odůvodnění

Plocha je vymezena pro zajištění prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, doplňuje systém veřejných prostranství sídla Zbuzany v návaznosti na volnou krajinu. Plocha představuje propojení stávající (tzv. Červené) polní cesty směrem na Zbuzanskou stráň. Hlavním cílem vymezení plochy je zajištění prostorové spojitosti systému veřejných prostranství ve volné krajině a v návaznosti na sídla.

Plocha je vymezená pro obnovu historické cesty doložené na historických mapách (např. mapy Stablního katastru z 1. poloviny 19. století), v rozsahu dodnes historicky katastrováného pozemku cesty

Lokalita PV4

Základní charakteristika lokality: plochy veřejných prostranství.

Rozloha: 2.138 m².

Odůvodnění

Plocha je vymezena pro zajištění prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, doplňuje systém veřejných prostranství sídla Zbuzany v návaznosti na volnou krajinu. Plocha představuje prodloužení pěších tras v rozvíjené obytné lokalitě Jižní zahrady směrem do volné krajiny a do sousední obce, resp. sídla Ořech. Hlavním cílem vymezení plochy je zajištění prostorové spojitosti systému veřejných prostranství ve volné krajině a v návaznosti na sídla.

VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Územním plánem jsou navrženy následující plochy přestavby (viz Výkres základního členění území a Hlavní výkres):

Lokalita VV1

Základní charakteristika lokality: plochy občanského vybavení – veřejné vybavení.

Rozloha: 2.492 m².

Doplňující funkční regulace:--

Doplňující prostorová regulace: max. zastavěnost lokality nadzemními objekty: 35%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou).

Provozní regulace: odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Odůvodnění

Jde pouze o formální úpravu, plocha VV1 byla přesunuta do předchozí kapitoly, čímž byla opravena nesystematičnost současně platného ÚP, kdy byly plochy přestavby vymezeny ve dvou kapitolách.

VYMEZENÍ KORIDORŮ

Koridor DI2

Základní charakteristika koridoru: koridor pro vysokorychlostní trať, úsek Praha – Beroun (tunel)

Požadavky na využití koridoru: Umístění vysokorychlostní tratě v tunelu vč. souvisejících a podmiňujících staveb.

Odůvodnění

Jde pouze o formální úpravu, kdy je koridor pro umístění vysokorychlostní železnice v tunelu vyřazen z výčtu zastavitelných ploch a ploch přestavby, neboť jde o jev odlišného typu. Nově je zařazen do specifické podkapitoly VYMEZENÍ KORIDORŮ.

Koridor TI.k2

Základní charakteristika: koridor technické infrastruktury.

Požadavky na využití koridoru: Umístění dvojitého vedení velmi vysokého napětí 400 kV Hradec – Řeporyje.

Odůvodnění

Koridor TI.k2 je vymezen v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 (2015).

Na žádost provozovatele přenosové soustavy ČERPS, a.s., byl v rámci Aktualizace č. 1 PÚR ČR (2015) vyřazen záměr vedení 400 kV TR Výškov - TR Řeporyje (pod původním označením E10 v PÚR ČR, resp. E01 v ZÚR SČK) z důvodu jeho nerealizovatelnosti. Zároveň byl vymezen nový záměr pod bodem E18 - dvojité vedení 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje. Jedná se o zdvojení stávající linky mezi rozvodnami Hradec u Kadaně a Řeporyje. Jelikož tato stávající linka vede v současné době na území obce Zbuzany na společných podpěrných bodech (stožárových konstrukcích) pro dvojité vedení společně s linkou z rozvodny Prosenice, je pro zdvojení linky z rozvodny Hradec (která využije trasu stávajícího dvojitého

vedení) nutno vystavět novou trasu pro samostatné jednoduché vedení, na které bude přeložena linka z rozvodny Prosenice.

Na žádost oprávněného investora ČEPS, a.s. bylo Zastupitelstvem Středočeského kraje schváleno pořízení samostatné 3. aktualizace ZÚR SČK, která uvede do souladu záměry v ZÚR s aktuálními záměry v platné PÚR včetně záměru E18. Aktualizace č. 3 ZÚR SČK je v současné době ve fázi zpracování návrhu pro společné jednání, nicméně v rámci územně plánovací dokumentace obcí je nezbytné reflektovat kromě požadavků ZÚR SČK také požadavky PÚR ČR ve znění aktualizace č. 1.

Umístění a rozsah záměru dvojitého vedení 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje byl pro účely zpracování Změny č. 2 ÚP Zbuzany konzultován se zástupcem ČEPS, a.s., Ing Vojtěchem Mazourou, kterým byl zároveň poskytnut přesný zakres koridoru v šíři 300 m.

Důvodem pro vymezení koridoru Tl.k2 ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany je uvedení ÚP Zbuzany do souladu s platnou PÚR ČR.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Silniční automobilová doprava je nosným dopravním oborem, který zajišťuje rozhodující objemy přepravních vztahů řešeného správního území obce.

Územní plán považuje za dlouhodobě stabilizovanou stávající trasu **Pražského okruhu R1**, který zajišťuje páteřní komunikační funkci pro široké spádové území jihozápadního sektoru Prahy a navazujícího území Středočeského kraje.

Územní plán považuje za dlouhodobě stabilizované trasy navazujících silnic III. třídy - **silnice III/0059, silnice III/00510, silnice III/00511 a silnice III/00516**, které zajišťují komunikační vazby vlastního správního území obce a další propojení do širšího spádového území. Případné lokální úpravy těchto tras budou realizovány v parametrech silniční kategorie S7,5/60.

~~V souladu se schváleným zadáním a záměry návrhu ÚPD VÚC Pražského regionu je po Po~~ západním obvodu řešeného správního území obce je navržena silniční přeložka, uvažovaná k zařazení do kategorie krajských silnic II. třídy. Trasa silniční přeložky je navrhována jako dvoupruhová obousměrná komunikace v návrhové kategorii S9,5/70. Územní plán dále vymezuje koridor územní rezervy RDI.k1 pro možné prověření vedení přeložky silnice II. třídy dále na západ, dále od lomu Mramorka, dále od rybníka Mařánek a dále od aleje vedené kolem rybníka Mařánek.

Odůvodnění

V platném ÚP Zbuzany je vymezen koridor DI1 pro přeložku silnice II. třídy (II/116) v úseku Chýnvice – Zbuzany – Jinočany – napojení na D0, který je vymezený v souladu s koridorem přeložky silnice II/116 vymezeným ve shodném úseku v platných ZÚR Středočeského kraje (koridor VPS D093). Vymezení koridoru DI1 je v ÚP Zbuzany nutné zachovat, neboť zajišťuje soulad ÚP Zbuzany s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy ZÚR Středočeského kraje.

Vymezení koridoru DI1 je z pohledu obce Zbuzany problematické, a to z důvodu bezprostředního střetu trasy koridoru s klíčovými hodnotami obce Zbuzany, významnými nejen pro přírodu a krajinu, ale zejména pro kvalitu života v obci:

- (1) koridor probíhá přímo kolem lomu Mramorka a zcela ho odřezává od obytného území obce; s ohledem na absenci lesů v okolí obytného území obce, i jiných přírodních a krajinných atraktivit, je lom Mramorka jedním z nejatraktivnějších a nejčastějších cílů vycházek a cílů každodenní rekreace obyvatel obce Zbuzany
- (2) koridor se bezprostředně blíží k rybníčku Mařánek, který je, obdobně jako lom Mramorka, rovněž jedním z nejčastějších cílů vycházek a cílů každodenní rekreace obyvatel obce Zbuzany
- (3) koridor ve své střední části probíhá souběžně s alejí podél cesty od rybníka Mařánek na jih; cesta s alejí je přitom rovněž jedním z nejčastějších cílů vycházek a cílů každodenní rekreace obyvatel obce Zbuzany.

Obec Zbuzany proto z výše uvedených důvodů preferuje trasování přeložky silnice II/116 dále na západ, dále od všech zmiňovaných přírodních a krajinných atraktivit obce. Pro účel ochrany území pro možné budoucí prověření alternativního vedení přeložky silnice II/116 přes území obce Zbuzany je ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany vymezen koridor územní rezervy RDI.k1.

Dále je na základě požadavku krajského úřadu provedena technická úprava dokumentace, kdy je vyškrtnut odkaz na ÚPD VÚC Pražského regionu, jehož platnost již zanikla.

SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ, PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY

Průjezdni úseky a trasy silnic III. třídy jsou páteřními komunikačními trasami správného území, na které jsou připojeny místní a účelové komunikace zpřístupňující části řešeného území až jednotlivé objekty a jednotlivé obhospodařované pozemky a plochy. V souladu se schváleným zadáním je možné konstatovat, že síť místních a účelových komunikací je považována za stabilizovanou.

Územní plán navrhuje postupně provést opatření k jisté architektonizaci uličních profilů průjezdních úseků silnic III/00516, III/0059 a III/00511, především v centrálním prostoru obce, při redukcí poježděných ploch komunikací a křižovatek a s výraznějším uplatněním zklidňujících prvků pro automobilovou dopravu.

Návrh územního plánu zapracovává nové rozvojové počiny ve správním území obce. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační skelet obce nebo návrhem nových místních komunikací. U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických souvislostí navrhne rovněž novou komunikační strukturu lokality.

Navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení § 22 vyhlášky MMR ČR č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Nově navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, v kategorii MO7/30(20) s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Územním plánem jsou vymezeny 4 záměry na doplnění cest v krajině PV1 – PV4. Plocha PV1 je vymezena pro propojení obce Zbuzany s Řeporyjemi (předpokládá se budoucí přemostění dálnice D0, popř. její podchod podél železniční tratě). Plocha PV2 je vymezena pro obnovu historické a katastrované polní cesty na Mramorku. Také plocha PV3 je vymezena pro obnovu historické a katastrované polní cesty vedoucí od obce na jih směrem k Chýnici. Plocha PV4 je vymezena pro realizaci chodníku směrem od nové zástavby v jižní části sídla.

Odůvodnění

Účel jednotlivých záměrů je stanoven v závazné části. U záměrů PV1 – PV3 bylo upřednostněno jejich vedení v jejich historických trasách doložených v historických mapách (např. mapy Stabilního katastru) a v dodnes katastrovaných trasách. Celkově by měla realizace těchto záměrů zlepšit podmínky pro krátkodobou rekreaci obyvatel obce či případných návštěvníků území. Kolem obce se nachází převážně intenzivně zemědělsky obhospodařovaná krajina charakteristická poměrně velkými bloky orné půdy a jen velmi malým množstvím přírodních a krajinných hodnot. Jedněmi z mála přírodních a krajinných hodnot v přiměřené pěší dostupnosti obce Zbuzany jsou rybník Mařánek, dochovaná významná historická alej podél cesty kolem rybníka Mařánek na jih anebo bývalý lom Mramorka. To jsou nejčastější cíle každodenní rekreace obyvatel obce a cíle jejich vycházek. Je proto žádoucí zlepšit prostupnost volné krajiny okolo obce zahuštěním sítě cest a zejména zlepšit dostupnost právě zmiňovaných atraktivit každodenní rekreace obyvatel obce.

Plocha PV4 je vymezena pro pěšinu či chodník podél cesty směrem ke křižovatce, u které by výhledově mohla být umístěna autobusová zastávka a tato pěšina by zlepšila podmínky pro její využívání.

TRASY CYKLISTICKÉ DOPRAVY

Vcelku mírně zvlněný charakter území s poměrně hustou komunikační sítí silnic III.třídy, s relativně nižšími intenzitami silniční dopravy, představuje příznivé podmínky pro využití cykloturistickou dopravou. Územní plán považuje za stabilizovaný současný systém značených cyklotras. Správním územím ve směru od Jinočan po

silnici III/00516 a dále pak směrem na jih po silnici III/0059 prochází páteřní cyklotrasa A50. Na tuto trasu jsou dále připojeny další značené trasy procházející jihozápadním sektorem území od hlavního města.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán považuje za stabilizovanou trasu celostátní jednokolejné železniční tratě č.173 Praha-Smíchov – Beroun procházející po severní hranici správního území obce včetně železniční zastávky Zbuzany. Případné rekonstrukční práce na zařízeních železniční dopravy nepředstavují žádné nové územní nároky a nepřesáhnou hranice dnešních drážních pozemků.

Kvalitativně novým prvkem ve výhledových záměrech rozvoje železniční dopravy, který zajistí propojení hlavního města s hlavními centry západní Evropy bude provoz na nových trasách vysokorychlostní železniční dopravy. Územní plán považuje za stabilizovanou trasu tzv. nového železničního propojení Praha - Beroun dle studie vypracované ve společnosti SUDOP Praha a.s. v termínu 10/2007. Trasa nového železničního propojení vlastním správním územím prochází hluboko pod úroveň stávajícího terénu ve dvou samostatných jednokolejných tunelech.

OBSLUHA ÚZEMÍ PROSTŘEDKY HROMADNÉ DOPRAVY

Územní plán považuje stávající systém obsluhy správního území prostředky hromadné dopravy za stabilizovaný. Obsluha správního území prostředky hromadné dopravy bude realizována kombinovanými prostředky pravidelné autobusové a železniční osobní dopravy v rámci systému PID.

DALŠÍ ZAŘÍZENÍ PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů bydlení, vybavenosti a případné další funkce, je třeba postupovat důsledně podle skutečně navrhovaných kapacit objektů v souladu s vyhláškou MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a postupy stanovenými v příslušných částech ČSN 736110.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve Výkresu technické infrastruktury.

POPIS STÁVAJÍCÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Obec je v současnosti vybavena systémem zdrojů a inženýrských sítí, které umožňují a zajišťují zásobování vodou, teplem a plynem, elektrickou energií, přenos elektronických komunikací a odvádění odpadních vod splaškovou kanalizací s likvidací splašků v ČOV sousední obce Jinočany a s vypouštěním dešťových vod do místních vodotečí. Kvalita zabezpečení obce technickou infrastrukturou v jednotlivých oborech kolísá a je do značné míry úměrná stáří příslušných sítí a prostředkům, které mohli jejich vlastníci a provozovatelé v minulosti vložit do jejich obnovy a rozvoje.

Koncepce technické infrastruktury vychází z aktuálního stavu v území, kdy je vodovodní infrastruktura a infrastruktura pro likvidaci odpadních vod na hranici svých kapacit a pro další rozvoj obce je nutné kapacitu těchto systémů navýšit. Kapacita ostatních systémů technické infrastruktury je dostatečná.

Odůvodnění

Jedním z požadavků na řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany bylo prověření stavu systémů technické infrastruktury z pohledu jejich kapacity, a to vzhledem k razantnímu zvýšení poptávky z nově vzniklé obytné zástavby na území obce. Výsledkem tohoto prověření byla zásadní úprava koncepce technické infrastruktury u systémů zásobování vodou a likvidace odpadních vod. Jejich kapacita byla shledána pro další rozvoj obce jako nedostatečná. Z toho důvodu byla u významných rozvojových ploch doplněna podmínka etapizace navázaná na navýšení kapacit veřejného vodovodu a systému nakládání s odpadními vodami, a zároveň byly vymezeny záměry, které by měly navýšení kapacity těchto systémů zajistit. Detailně jsou tyto záměry popsány v následujících podkapitolách. ↓

VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury lze charakterizovat jako nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území. Jsou to inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. vodovody, kanalizace, plynovody, vedení pro zásobování elektrickou energií VN a NN, trafostanice, podle zákresu v grafických přílohách, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení. Nové trafostanice jsou navrženy v lokalitách OV3(VZ3), OV10 a OV13.

Jsou vymezeny dvě plochy pro umístění nových vodojemů zvyšujících kapacitu systému zásobování vodou (plochy TV2 a TV3). Dále se stanoví dva alternativní záměry na posílení kapacity systému likvidace odpadních vod. Je vymezena plocha TV1 pro umístění nové čistírny odpadních vod. Vedle toho se stabilizují trasy kanalizace napojující obec na ČOV Jinočany, přičemž kapacita systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany může být navýšena (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

Odůvodnění

Do výčtu nových staveb jsou doplněny záměry, které obsahoval už současně platný ÚP (plocha TV1), a také nové záměry, které nově vymezuje Změna č. 2 ÚP Zbuzany (plochy TV2 a TV3). Dále je stanoven režim stabilizace kanalizační sítě, která odvádí odpadní vody do ČOV Jinočany. Jednou z variant vedoucích k navýšení kapacity systému likvidace odpadních vod je vedle stavby ČOV v ploše TV1 navýšení kapacity ČOV v Jinočanech, popř. vybudování vlastní ČOV pro Zbuzany vedle areálu ČOV Jinočany s tím, že kanalizační stoka ze Zbuzan, zaústěná dnes do ČOV Jinočany, by se pouze přepojila do nově vybudované ČOV pro obec Zbuzany, na pozemku sousedícím s ČOV Jinočany, na území obce Jinočany. Stabilizací kanalizační sítě je ochráněna možnost realizace této varianty. Tato varianta je nicméně podmíněna dohodou s obcí Jinočany, neboť se předpokládá realizace stavby (či stavebních úprav) na jejich pozemcích. Stabilizovaná kanalizační síť je vymezena ve výkresu technické infrastruktury.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věcná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy. Pro návrh řešení včetně podmínek pro činnost v ochranném nebo bezpečnostním pásmu sítě je vždy nutno získat písemný souhlas vlastníka a provozovatele dotčené sítě nebo zařízení. Ochrana stávajících sítí a zařízení je definována platnými právními předpisy :

- Zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu
- Energetický zákon č. 458/2000 Sb – plynárenství, teplárenství, elektroenergetika
- Zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích
- Ochrana vodních zdrojů podle vodního zákona č. 254/2001 Sb.

V rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F jsou stanovena obecná pravidla pro umístění staveb a zařízení technické infrastruktury do jednotlivých ploch, bez ohledu na jejich vymezení ve výkresu technické infrastruktury.

Odůvodnění

Změnou č. 2 ÚP Zbuzany je liberalizován režim umístování technické infrastruktury na území obce. Jednotlivé přípojky ale i nadřazené sítě technické infrastruktury není možné v rámci měřítka ÚP často zodpovědně předem přímo v území vymezovat. Jejich konkrétní umístění je velmi často vyhledáváno až dle konkrétních podmínek v území. Toho důvodu je funkčnější metodou využitou v ÚP, pokud jsou tyto stavby obecně v plochách přípustné.

Do regulativů ploch s rozdílným způsobem využití jsou doplněna pravidla připouštějící umístování staveb a zařízení technické infrastruktury. V těchto pravidlech jsou využity nově definované pojmy, a to související TI a TI nadřazených systémů. Dle rozdělení staveb a zařízení TI do těchto dvou kategorií je nastaven režim, do jakých ploch mohou být za jaké situace umístěny. Primárně by měly být tyto stavby umístovány do ploch dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a parků a veřejné zeleně. Především plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství zajišťují propojení jednotlivých pozemků a jsou tak ideální pro umístování staveb a zařízení TI. V území nicméně mohou nastat situace, kdy je třeba tzv. nadřazené systémy TI umístit i do jiných ploch, pokud je z nějakého důvodu využití výše uvedených ploch nemožné, nebo příliš nákladné. Specifická podmínka nutí stavebníka takových staveb a zařízení, aby ale tyto okolnosti v rámci navazujících správních řízeních prokázal a odůvodnil tak toto výjimečné řešení.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

PRVKÚK

~~Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje vypracoval Hydroprojekt CZ a.s. v červenci 2004. Odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství s důrazem na řešení odtoku dešťových vod je v porovnání s PRVKÚK územním plánem aktualizována a doplněna – některé navrhované investice byly již realizovány.~~

Odůvodnění

Změnou č. 2 ÚP Zbuzany je na základě požadavku příslušného vodoprávního úřadu provedena pouze technická úprava spočívající ve vyřazení odkazu na Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Tento program byl v roce 2017 aktualizován, nicméně tato skutečnost je pro závaznou část ÚP Zbuzany irelevantní. Aktualizovaný PRVKÚK byl jedním z podkladů pro úpravy koncepce zásobování vodou (viz níže). Do závazné části nicméně odkazy na jednotlivé podklady, ze kterých vycházelo řešení ÚP (či jeho změny), nepatří.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V konceptu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje města navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit je nutno počítat s použitím profilu nejméně DN 100 z důvodu protipožárního zabezpečení objektů.

Územní plán stanovuje záměr na zvýšení kapacity systému zásobování vodou. Pro tento účel vymezuje dvě plochy pro umístění nových vodojemů (TV2 a TV3). Ve významných zastavitelných plochách a plochách přestavby je realizace záměrů bydlení či občanského vybavení podmíněna etapizací – výstavba bude možná až poté, kdy bude navýšena kapacita systému zásobování vodou.

Odůvodnění

Změnou č. 2 ÚP Zbuzany je řešena problematika zásobování obce pitnou vodou. V souvislosti s masivním rozvojem rodinných domů v obci, zejména pak v souvislosti s rychlým rozvojem obytné zástavby v zastavitelných plochách OV12 a OV13 v jižní části obce, dochází k postupnému vyčerpání kapacity a technických limitů systému zásobování obce pitnou vodou. Množství připojených odběratelů způsobuje v odběrových špičkách zásadní pokles tlaku ve vodovodním systému, způsobený vyčerpáním rezervních talkových kapacit systému.

Obec v reakci na tato zjištění nechala v roce 2016 zpracovat hned několik odborných studií, jejichž úkolem bylo navrhnout opatření ke zvýšení kapacity systému zásobování pitnou vodou v obci Zbuzany.

Pro území obce byla zpracována **Technickoekonomická studie HYDRAULICKÉ POSOUZENÍ VODOVODNÍ SÍTĚ OBCE ZBUZANY** (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 08/2016). Studie obsahuje variantní návrh řešení koncepce vodohospodářské infrastruktury obce v rozsahu zásobování vodou. Závěry této studie reflektuje rovněž Plán rozvoje vodovodů a kanalizací územního obvodu Středočeského kraje – aktualizace 2017 (dále též jen „PRVKÚK“).

Shrnutí současného stavu zásobování pitnou vodou:

Obec je napojena na vodovodní přívaděč z Prahy – Řeporyjí (resp. přes Prahu – Řeporyje z VDJ Kopanina) a odtud je voda distribuována do rozváděcí sítě obce Zbuzany. Přívaděč je veden pod tělesem městského okruhu a na severním okraji ulice Na Sadech je potrubí rozdějeno, jižně je veden přívod pro automatickou tlakovou stanici v ulici Ořešské (na pozemku MŠ), severní část vodovodní sítě v obce je gravitační. Na přívaděči do Zbuzan byly již v minulosti identifikovány významné tlakové ztráty.

Část obyvatel (dle PRVKÚK cca 15 %) je zásobena pitnou vodou individuálně, z vlastních studní.

Bilance potřeby vody:

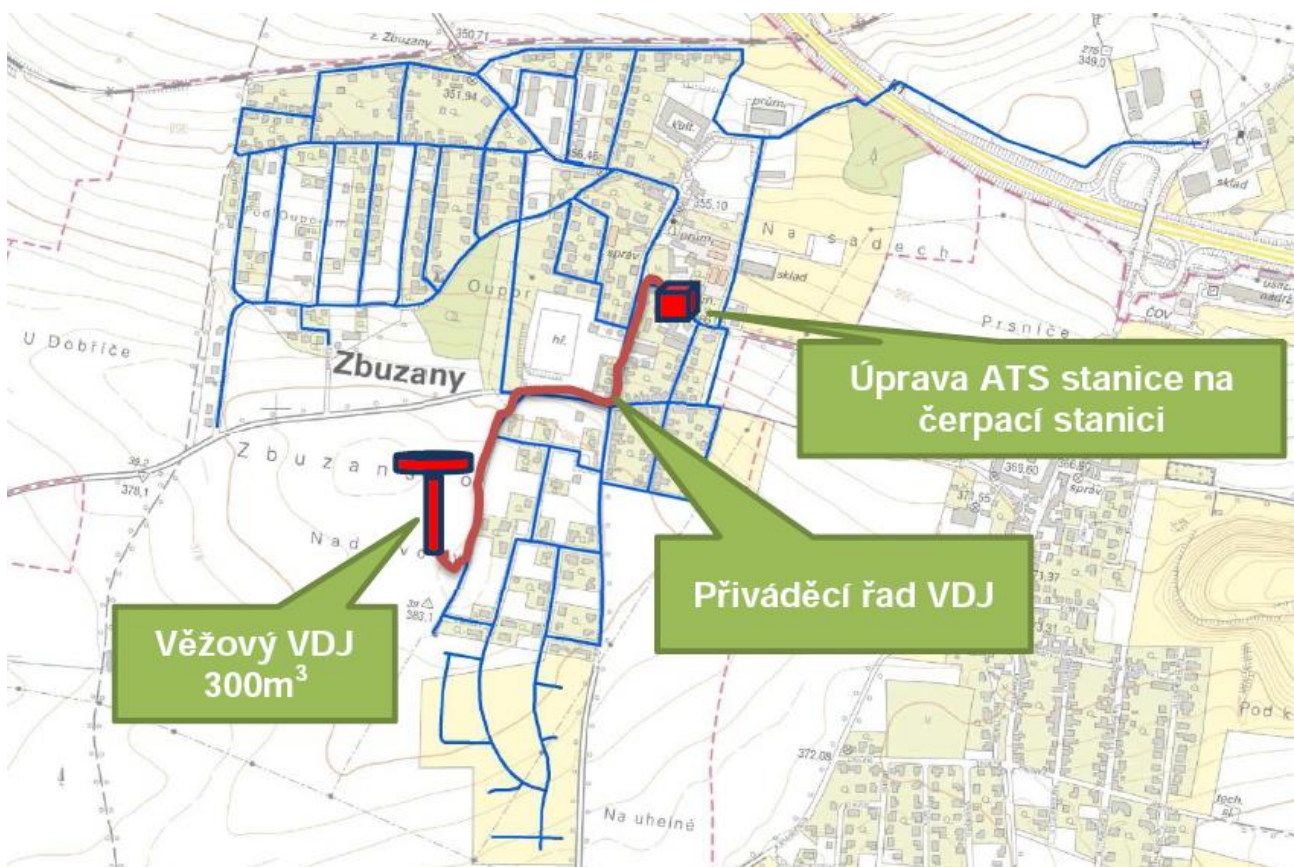
Výše uvedená studie zahrnuje bilanci předpokládané potřeby vody v souvislosti s navrženým rozvojem obce a výhledovým počtem obyvatel připojených na vodovod. V době zpracování studie bylo uvažováno s výstavbou 250 bytů a 69 rodinných domů (pro něž jsou již vybudovány vodovodní přípojky) s výhledovým počtem 2 230 obyvatel připojených na vodovod. Na základě výpočtů uvedených ve studii byla konstatována vyšší hodinová potřeba vody, než je potřeba nasmlouvaná, a tedy nutnost změny koncepce zásobení obce vodou.

Změna koncepce zásobování vodou:

Stávající kapacita vodovodního přívaděče je již v současnosti nevyhovující, s výhledovým nárůstem počtu obyvatel bude nadále docházet ke kolísání tlaku ve vodovodní síti. Zároveň při případné havárii na přívaděči není v obci zajištěn zásobní objem pitné vody. Z těchto důvodů je v rámci studie navržena výstavba vodojemu na území obce zajišťující odpovídající tlakové poměry ve vodovodní síti.

Ve studii byly posuzovány 3 varianty řešení nového obecního vodojemu:

- Varianta 1 - věžový vodojem - „Nad Úvozem“
- Varianta 2 - Zemní vodojem s ATS stanice - „Nad Úvozem“
- Varianta 3 - ATS stanice a vodojem na přívaděči

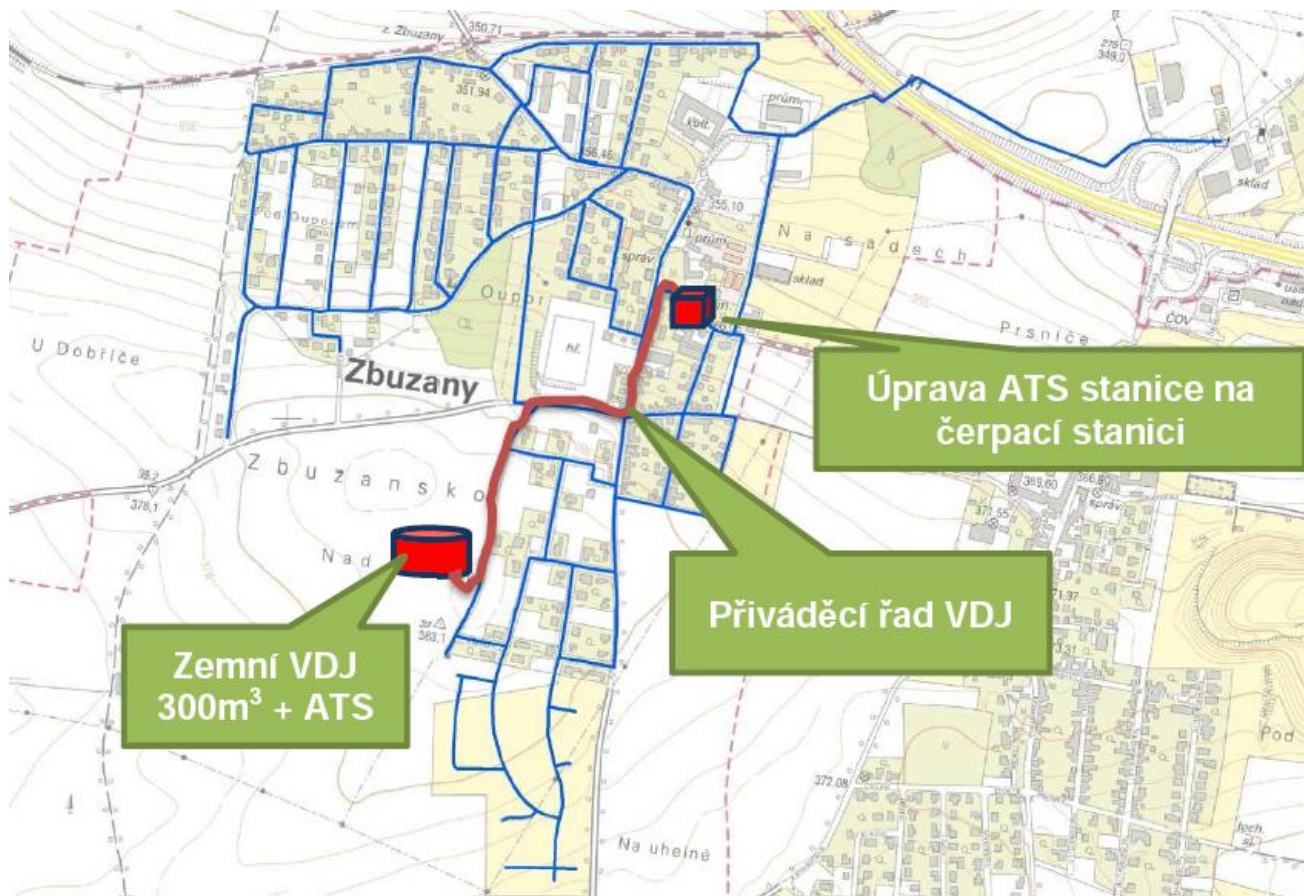


Obr.: Výřez z Technickoekonomické studie HYDRAULICKÉ POSOUZENÍ VODOVODNÍ SÍTĚ OBCE ZBUZANY (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 08/2016) - Varianta 1

Popis Varianty 1 (citace závěrů studie): „Varianta 1“ spočívá ve výstavbě věžového vodojemu, který bude napojen přímo na přivaděč vody pro Zbuzany. Současná ATS stanice bude sloužit k navýšení tlaku pro přívod do VDJ. Vodojem bude mít vlastní přivaděč vedený v místní komunikaci. Samotný věžový vodojem bude o objemu 300 m³ dle výpočtu. Následně bude napojen na stávající vodovodní síť.

Propojení vodovodní sítě podobně jako ve variantě pro současný stav bude provedeno pomocí výstavby řadu v ulici s novými byty. Řad musí být napojen na vodovodní síť na dvou místech.

Velkou výhodou tohoto řešení je minimalizování energetických nákladů na provoz vodovodní sítě. Zároveň nevýhoda spočívá v nutnosti výkupu pozemku na realizaci vodojemu a stavba samotného přivaděče pro VDJ v asfaltové komunikaci.



Obr.: Výřez z Technickoekonomické studie HYDRAULICKÉ POSOUZENÍ VODOVODNÍ SÍTĚ OBCE ZBUZANY (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 08/2016) - Varianta 2

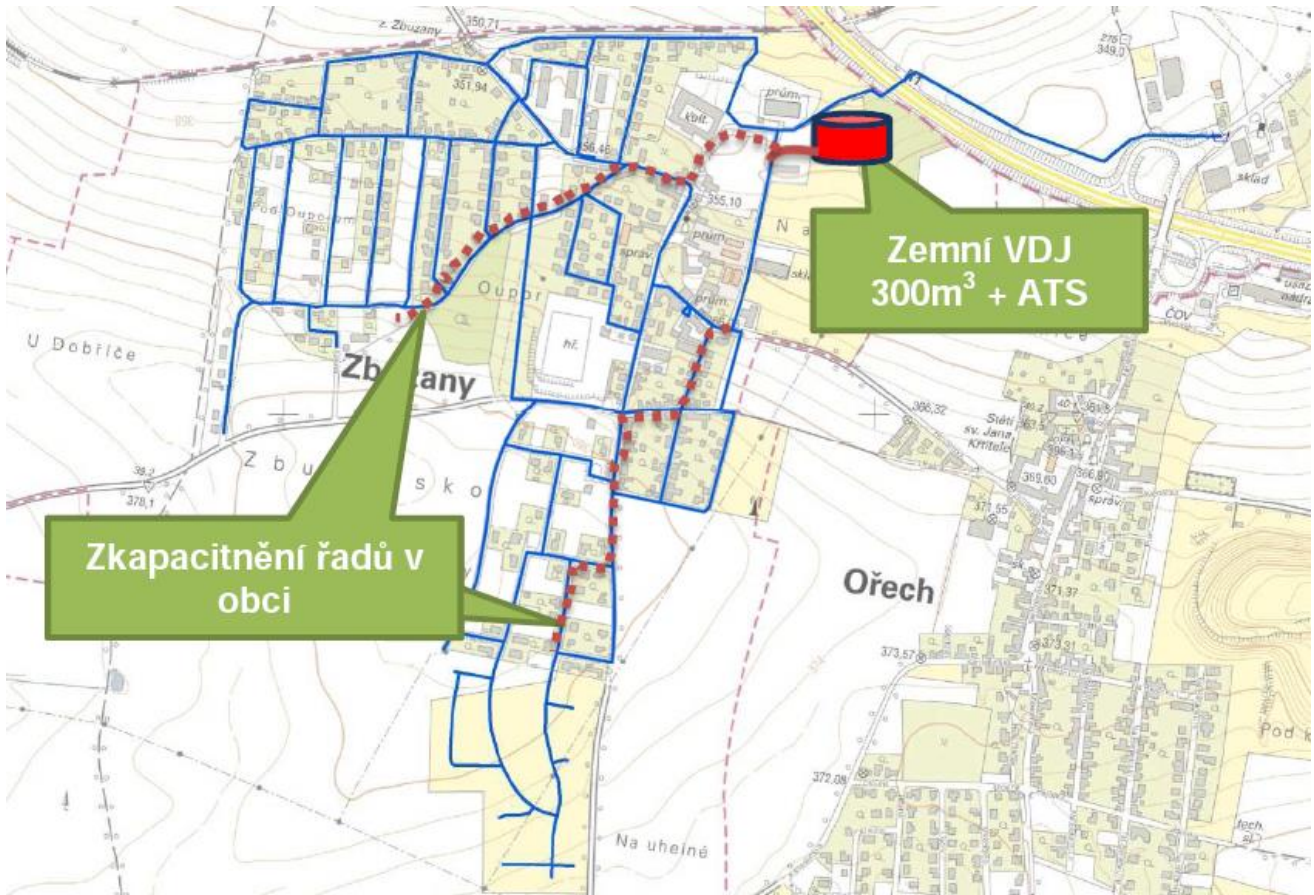
Popis Varianty 2 (citace závěrů studie): Varianta 2 spočívá ve výstavbě zemního vodojemu, který bude napojen přímo na přivaděč vody pro Zbuzany. Současná ATS stanice bude sloužit k navýšení tlaku pro přívod do VDJ. Vodojem bude mít vlastní přivaděč vedený v místní komunikaci. Vodojem bude o objemu 250 m³ dle výpočtu. Následně bude napojen na stávající vodovodní síť. Součástí vodojemu bude nová ATS stanice, která bude zajišťovat dostatečný tlak ve vodovodní síti.

Propojení vodovodní sítě podobně jako ve variantě pro současný stav bude provedeno pomocí výstavby řadu v ulici s novými byty. Řad musí být napojen na vodovodní síť na dvou místech.

Výhody tohoto řešení je absence věžového vodojemu, který může rušit krajinný ráz. Nevýhoda spočívá v závislosti na elektrické energii a při výpadku pokles tlaku ve vyšších částech obce.

Popis Varianty 3 (citace závěrů studie): Varianta 3 spočívá ve výstavbě zemního vodojemu na přivaděči do Zbuzan. Stávající gravitační pásmo bude zásobeno stejným způsobem jako doposud. Oblast napojená na ATS stanici zůstane stejná. ATS bude nově umístěna u akumulacího prostoru a bude mít větší výkon než dosavadní ATS. Součástí bude zkapacitnění řadů v obci.

Nevýhodou této varianty je, že nadále bude ve vodovodní síti rozkolísaný tlak v závislosti na odběrech vody jednotlivých domácností. Přesné určení délky nutného zkapacitnění by bylo stanoveno v závislosti na měrné kampani.



Obr.: Výřez z Technickoekonomické studie HYDRAULICKÉ POSOUZENÍ VODOVODNÍ SÍTĚ OBCE ZBUZANY (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 08/2016) - **Varianta 3**

Shrnutí závěrů studie: Stávající tlakové poměry na vodovodní síti jsou již při současném počtu obyvatel nevyhovující. V obci je plánován značný rozvoj obytného území s již realizovanými vodovodními přípojkami – počet obyvatel napojených na vodovod tedy v budoucnu vzroste, dle kapacit plánované výstavby až na 2 230 (tedy cca o 1 000 obyvatel). V rámci studie byly provedeny výpočty potřeby vody pro současný stav i výhledový stav, ověřené v matematickém modelu vodovodní sítě obce Zbuzany včetně simulace odběrů z plánované výstavby. Ze simulací byla potvrzena nutnost změnit způsob zásobování obce vodou, neboť v současné situaci dochází k velkému rozkolísání tlaků případně i podtlaku na vodovodní síti. Závěrem studie byla doporučena varianta 1.

Výše uvedené závěry byly v roce 2017 promítnuty do Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací územního obvodu Středočeského kraje – aktualizace 2017, v němž je uvedeno:

Je navržen vodojem o celkovém objemu 300 m³. Vodojem bude zásoben ze současného přiváděcího řadu pro část obce napojenou na ATS. Od této stanice je navržen nový výtlačný řad DN 100 délky 800 m k novému vodojemu.

Voda čerpaná z ATS by místo do sítě byla čerpána do vhodně dispozičně umístěného vodojemu. Z vodojemu by byla voda dále distribuována do vodovodní sítě.

Orientační parametry:

- dostavba vodovodní sítě v obci Zbuzany dl. 0,8 km, DN 100
- čerpací stanice o kapacitě 5 l/s a výtlačné výšce do 60 m v. sl.
- vodojem o objemu 300 m³.

V rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany jsou vymezením ploch TV2 a TV3 vytvořeny podmínky pro realizaci vodojemu na území obce. Hlavní důvody jsou uvedeny výše a vycházejí zejména ze závěrů zpracované studie. Navrhované záměry pro variantní výstavbu vodojemů jsou v souladu s PRVKÚK a zajišťují dostatečnou kapacitu pro distribuci pitné vody v obci, odpovídají tedy požadavkům na ochranu a adekvátní rozvoj veřejné technické infrastruktury, které jsou ve veřejném zájmu.

Bez ohledu na doporučení uvedená ve studii jsou ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany vymezeny plochy umožňující libovolnou variantu řešení. Důvodem vymezení těchto ploch je nutnost dalšího podrobnějšího prověření jednotlivých variant.

Plocha TV2 je vymezena pro umístění zemního vodojemu o objemu 300 m³ (dle studie varianty 3). Orientační umístění bylo ve Změně č. 2 zpřesněno na okrajovou část pozemku na severním konci ulice Na Sadech, se zajištěním dopravního přístupu k ploše a při adekvátní výměře plochy.

Plocha TV3 je vymezena pro umístění věžového vodojemu o objemu 300 m³ (dle studie varianty 1) nebo zemního vodojemu s automatickou tlakovou stanicí o objemu 300 m³ (dle studie varianty 2). Plocha pro umístění vodojemu je vymezena v nejvyšším bodě terénu území obce, se zajištěním dopravního přístupu k ploše ulicí Návětrná a při adekvátní výměře plochy.

ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny přípojkami a novou splaškovou kanalizací do nejbližších stávajících stok kanalizačního systému obce a dále do ČOV. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Územní plán stanovuje záměr na navýšení kapacity systému likvidace odpadních vod. Je vymezena plocha TV1 pro umístění nové čistírny odpadních vod. Vedle toho se stabilizují trasy kanalizace napojující obec na ČOV Jinočany, přičemž kapacita systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany může být navýšena (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství). Ve významných zastavitelných plochách a plochách přestavby je realizace záměrů bydlení či občanského vybavení podmíněna etapizací – výstavba bude možná až poté, kdy bude navýšena kapacita systému likvidace odpadních vod.

Odůvodnění

Vymezení plochy TV1 vychází ze současně platného řešení ÚP Zbuzany, Změnou č. 2 nebylo vymezení této plochy včetně navazujících tras kanalizace nijak měněno, pouze byl doplněn text stanovující koncepci likvidace odpadních vod v obci, a to v souvislosti se zpracovanou **Technickoekonomickou variantní studií proveditelnosti ZBUZANY – ČOV** (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 07/2016).

Smyslem zpracování této studie bylo řešení problematiky vodohospodářské infrastruktury v obcích Zbuzany a Jinočany a návrh možností řešení likvidace odpadních vod a stanovit další kroky dle možnosti financování a projektové připravenosti. V rámci studie byly řešeny 3 varianty způsobu likvidace odpadních vod:

- varianta I - umístění nové ČOV Zbuzany v ploše TV1
- varianta II - umístění nové ČOV Zbuzany na území Jinočan (severně nad tratí a nad ulicí Nová)
- intenzifikace stávající ČOV Jinočany

Z hodnocení těchto variant vyplývá, že nejvhodnějším řešením pro aktuální potřebu je řešení odkanalizování obce Zbuzany na ČOV na území obce Jinočany, a to ať již výstavbou nové ČOV pro obec Zbuzany, avšak na území obce Jinočany, nebo intenzifikací stávající ČOV Jinočany, která postačí do doby, než obec Zbuzany realizuje vlastní ČOV. Varianta vybudování ČOV v ploše TV1 na území obce Zbuzany se s ohledem na velmi malou vodnatost vodního recipientu jeví jako technicky velmi problematická až nerealizovatelná.

V současnosti se jako nejreálnější a nejdostupnější jeví varianta výstavby nové ČOV Zbuzany v těsné blízkosti stávající ČOV Jinočany; tato varianta nebyla v rámci výše uvedené studie hodnocena vzhledem k vlastnické nedostupnosti pozemků v bezprostředním okolí ČOV Jinočany. Obec Zbuzany však již zahájila jednání o možném odkupu pozemku v obci Jinočany, v sousedství stávající ČOV Jinočany.

Změnou č. 2 je proto zachována dosavadní koncepce likvidace odpadních vod, nad rámec doplnění textové části ÚP nejsou provedeny žádné úpravy.

Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území by nemělo za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů ve stávajících recipientech. Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách budou respektovány tyto zásady:

1. V případě, že pro zpoždění odtoku neznečištěných dešťových vod bude navrženo vsakování těchto vod na vlastním pozemku, musí být doloženo návrhem způsobu vsakování a výpočtem vsakovaného množství

na základě hydrogeologického průzkumu, s posudkem reálné možnosti infiltrace výpočtového množství na předmětném pozemku.

2. Konkrétní případy bude nutno posoudit hydrotechnickými výpočty v rámci navazující projektové dokumentace, po zpracování urbanisticko-architektonického návrhu parcelace předmětné lokality. Součástí návrhu bude řešení způsobu *oddílného* odvádění odpadních vod ve vazbě na kapacitní možnosti stávající kanalizace. V některých případech tak bude nutno oddělit čisté vody ze střech objektů (jímání, vsakování, povrchové odvádění do recipientů) od znečištěných vod z komunikací a jiných zpevněných ploch. Další alternativou je výstavba dešťových retenčních a usazovacích nádrží a osazení lapačů ropných produktů před přímým vyústěním do toku.
3. Pokud nebude prokázána možnost vsaku na vlastním pozemku, bude nutné likvidaci dešťových vod řešit retencí.
4. Rozvojové lokality mohou být napojeny na stávající kanalizaci až po realizaci ~~příslušného příslušných~~ opatření dle odst.1-a-2, 2 a 3 za předpokladu, že odtokové množství neznečištěných dešťových vod z jednotlivých parcel (zastavěných ploch) bude minimalizováno tak, aby nedocházelo ke zhoršení průtokových poměrů v toku. ~~Pro tento účel lze stanovit závazný regulativ v podobě výstavby akumulární dešťové jímky s bezpečnostním přelivem pro zachycení přívalových dešťových vod ze střech a zastavěných nebo zpevněných ploch na každé nemovitosti.~~

Odůvodnění

Na základě projednání Změny č. 2 ÚP Zbuzany s příslušným vodoprávním úřadem byla upřesněna regulace režimu likvidace srážkových vod na území obce. Bylo doplněno opatření č. 3, a to vybudování retenčních nádrží, pokud by jejich potřeba vyplynula na základě vyhodnocení kroků 1. a 2. Spolu s tím byl vyřazen příliš detailní požadavek na jednoznačné technické řešení zakotvený v bodu 4.

ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územní plán zpřesňuje záměr nadmístního významu z PÚR ČR pro rozvoj energetické soustavy. Konkrétně jde o koridor Tl.k2 z PÚR ČR pro zdvojení vedení vysokého napětí 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje.

Odůvodnění

Koridor Tl.k2 je vymezen v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 (2015).

Na žádost provozovatele přenosové soustavy ČERPS, a.s., byl v rámci Aktualizace č. 1 PÚR ČR (2015) vyřazen záměr vedení 400 kV TR Výškov - TR Řeporyje (pod původním označením E10 v PÚR ČR, resp. E01 v ZÚR SČK) z důvodu jeho nerealizovatelnosti. Zároveň byl vymezen nový záměr pod bodem E18 - dvojitě vedení 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje. Jedná se o zdvojení stávající linky mezi rozvodnami Hradec u Kadaně a Řeporyje. Jelikož tato stávající linka vede v současné době na území obce Zbuzany na společných podpěrných bodech (stožárových konstrukcích) pro dvojitě vedení společně s linkou z rozvodny Prosenice, je pro zdvojení linky z rozvodny Hradec (která využije trasu stávajícího dvojitě vedení) nutno vystavět novou trasu pro samostatné jednoduché vedení, na které bude přeložena linka z rozvodny Prosenice.

Na žádost oprávněného investora ČEPS, a.s. bylo Zastupitelstvem Středočeského kraje schváleno pořízení samostatné 3. aktualizace ZÚR SČK, která uvede do souladu záměry v ZÚR s aktuálními záměry v platné PÚR včetně záměru E18. Aktualizace č. 3 ZÚR SČK je v současné době ve fázi zpracování návrhu pro společné jednání, nicméně v rámci územně plánovací dokumentace obcí je nezbytné reflektovat kromě požadavků ZÚR SČK také požadavky PÚR ČR ve znění aktualizace č. 1.

Umístění a rozsah záměru dvojitě vedení 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje byl pro účely zpracování Změny č. 2 ÚP Zbuzany konzultován se zástupcem ČEPS, a.s., Ing Vojtěchem Mazrou, kterým byl zároveň poskytnut přesný zákres koridoru v šíři 300 m.

Důvodem pro vymezení koridoru Tl.k2 ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany je uvedení ÚP Zbuzany do souladu s platnou PÚR ČR ve znění její Aktualizace č. 1.

Pro zajištění příkonu a posílení distribuce je připravována výstavba několika dalších trafostanic a uložení propojovacího kabelového vedení VN mezi trafostanicemi. V návrhu jde o optimalizaci využití stávající sítě VN

a distribučních trafostanic s doplněním nových zařízení soustavy pro nové rozvojové plochy. V některých případech lze potřebné zvýšení příkonu zajistit výměnou trafa ve stávající trafostanici za výkonově větší s výstavbou nového sekundárního vedení NN. Pokud jsou některé trafostanice již kapacitně vyčerpány a vzniknou požadavky na zvýšení příkonu, bude nutno počítat s jejich rekonstrukcí. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou vždy projednány s dodavatelem energie a provozovatelem zařízení ČEZ Distribuce a.s. Nové trafostanice s trasami kabelů VN v prostoru lokalit se soustředěnou zástavbou jsou považovány za veřejně prospěšné stavby.

SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Jednotná telefonní síť je v podstatě nová a v dobrém technickém stavu. Postupně bude rozšiřována dle záměrů a potřeb provozovatele i uživatelů. Bude probíhat běžná údržba a modernizace zařízení. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek bude Telefónica O2 a.s. řešit individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové MTS, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Řešeným územím prochází radioreléová trasa správce Telefónica O2 a.s. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat.

ZÁSOBENÍ ZEMNÍM PLYNEM

V kapacitě zdroje plynu - VTL regulační stanice je oproti současným potřebám rezerva, která umožňuje zásobování plynem navržených rozvojových ploch, jež budou využity převážně pro individuální výstavbu rodinných domů. Pro gazifikaci se počítá s lokalitami, které leží v blízkosti stávajících plynovodů STL. Zde budou do nových lokalit přivedeny plynovodní řady STL potřebných profilů, vesměs PE 63 nebo PE 50.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Návrh územního plánu považuje stávající veřejnou infrastrukturu za plošně stabilizovanou. Lze předpokládat že v rámci stávajících ploch občanského vybavení, určených pro veřejnou správu, školství, zdravotnictví, sociální služby a kulturu, dojde k případné restrukturalizaci dle aktuálních nároků. Územní plán navrhuje doplnění těchto ploch o dvě lokality pro školství (jednu rozvojovou, jednu transformační) a jednu lokalitu pro zdravotnictví, resp. sociální péči (rozvojovou).

Plochy občanského vybavení, určené pro sport a rekreaci, jsou v současné době dostačující.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán klade velký význam na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území.

Územní plán předpokládá, že bude pokračovat obnova veřejných prostranství, započatá rekonstrukcí části návesního prostoru.

V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality jsou stanoveny rovněž základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán zachovává současný zemědělský charakter zdejší krajiny. Rozvoj sídla je řešen na plochách navazujících na současně zastavěné území. Plochy zemědělské půdy, jež tvoří základní charakteristický rys zdejší krajiny jsou ponechány v celku a jsou členěny pouze komunikacemi, prvky ÚSES a krajinnou zelení.

Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň a trvalé travní porosty.

Uspořádání krajiny

Územní plán řeší využití území tak aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen krajinný ráz řešeného území. Návrh ÚP vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití viz kapitola F.

Jedná se o:

- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

Je doplněn nově registrovaný významný krajinný prvek Lom Mramorka, a to vymezením nové plochy přírodní. Jedná se o fragment maloplošného přírodního celku, který navazuje na přírodně cenná území v chráněné krajinné oblasti Český kras. VKP má charakter solitérního přírodního prvku v silně pozmeněné antropogenní krajině; v řešeném území sehraává velmi důležité společenské, biologické a ekologické funkce. Prostředí lomu a jeho primárně navazující okolí, vytváří typově několik různých biotopů, což je základem pro vyšší druhovou rozmanitost. Tento územní celek disponuje hodnotami, které by se mohly stát základem pro vyhlášení maloplošného chráněného území v kategorii přírodní památky.

Odůvodnění

V řešeném území leží výhradní ložisko kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu Zbuzany č.I. 3038500 se stanoveným dobývacím prostorem DP Zbuzany a chráněným ložiskovým územím CHLÚ Zbuzany v rozsahu DP. Toto ložisko je dnes v území známé jako opuštěný lom Mramorka, v němž v průběhu let převážil zájem na jeho využití pro ekologické a rekreační funkce. Rozhodnutím Městského úřadu Hostivice č.j. 08638/17/ŽP/Oz ze dne 10. 5. 2017 tak byl na území Mramorky registrován významný krajinný prvek Lom Mramorka. Tato skutečnost byla ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany reflektována a plocha lomu byla přeřazena z ploch těžby do ploch přírodních. Zařazení do této plochy s rozdílným způsobem využití zároveň umožní i citlivé rekreační využití lokality.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Člověk sám přirozený porost nevytvoří. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

- | | |
|-------------|--|
| 1 - 4 roky | - společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna |
| 8 - 15 let | - vegetace eutrofních stojatých vod |
| 10 - 15 let | - vegetace mezi a větrolamů bez specializovaných druhů |

desetiletí - xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou

staletí - vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin

tisíciletí - vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán místního územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k vymezení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení ostatních nutných prvků zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům.

Vzhledem k tomu, že lokální biokoridor LBK 52 dle původního plánu ÚSES překračoval maximální délku lokálního biokoridoru doporučenou metodikou, došlo k jeho rozdělení a vymezení nového biocentra. Z toho důvodu bylo v rámci zpracování nového plánu ÚSES provedeno nové číslování prvků ÚSES. Původní číslo prvku je vždy uvedeno v závorce.

Na území obce zasahuje na jihu regionální biocentrum 1531 Škrábek, které je ~~vymezeno v lesních porostech údolního zářezu Radotínského potoka jihovýchodně od obce Chýnice. vymezeno v souladu s požadavky ZÚR Středočeského kraje. Regionální biocentrum je vymezeno na travinokřovinatých svazích údolí Radotínského potoka. Hranice biocentra je upřesněna prioritně v detailu hranice pozemků parcel a na základě existujících přirozených či antropogenních terénních hranic v krajině.~~ Od regionálního biocentra je veden ve zcela nefunkční trase podél polní cesty lokální biokoridor LBK 3 (LBK52) k nově vymezenému nefunkčnímu biocentru LBC 2 u silnice III/00510 Ořech – Chýnice. Od ~~téhož~~ biocentra LBC 2 vedou dva lokální biokoridory, na sever LBK 2 v pokračování trasy původního (LBK 52) a na východ a jihovýchod LBK 4 (LBK 53).

Odůvodnění

V souladu s požadavky ZÚR Středočeského kraje je ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany nově vymezeno regionální biocentrum RBC 1531 Škrábek. Hranice biocentra je upřesněna prioritně v detailu hranice pozemků parcel a na základě existujících přirozených či antropogenních terénních hranic v krajině.

Původní vymezení regionálního biocentra vycházelo z ÚTP NR-R ÚSES (1996) a Generelu ÚSES okresu Praha – západ (1998). Dle těchto podkladů bylo biocentrum vymezeno na zalesněné ostrožně nad levým břehem Radotínského potoka. Součástí biocentra byly přírodně cenné dubohabrové porosty, suťové lesy a teplomilné doubravy i historicky významné hradiště pravěkého (i středověkého) původu Choteč – Škrábek.

Na základě Plánu ÚSES Středočeského kraje došlo k posunu regionálního biocentra severním směrem a k umístění na zcela jiné biotopy – na travinokřovinaté porosty nad údolím Radotínského potoka. Toto vymezení bylo z Plánu ÚSES Středočeského kraje přeneseno i do ZÚR Středočeského kraje. Důvod přesunu biocentra do jiné polohy není zcela znám, pravděpodobně šlo o úpravu vzdálenosti mezi regionálními biocentry RBC 1414 Radotínské údolí a RBC 1531 Škrábek.

Na základě nového vymezení a zpřesnění RBC 1531 Škrábek je nově upraven i lokální biokoridor LBK 3. Biokoridor je oproti původnímu vymezení zkrácen, je částečně funkční – funkční úsek je veden stepními lody, nefunkční úsek vedený podél cesty na orné půdě je navržen k založení.

Veškeré úpravy a změny byly provedeny v souladu s požadavky ZÚR Středočeského kraje a platných metodik vymezení ÚSES a v koordinaci s platnými územními plány sousedních obcí (v případě, že jsou zpracovány v souladu se ZÚR Středočeského kraje).

Podkladem pro zpracování ÚSES jsou následující práce:

- ZÚR Středočeského kraje ve znění 2. aktualizace
- Studie ÚSES zpracovaná jako podklad pro Zásady územního rozvoje (U 24, 2009)
- ÚAP ORP Černošice, r. 2016
- AOPK ČR – aktualizace vymezení NR ÚSES na základě pověření MŽP (2011)
- Územní plán obce Zbuzany

- *Územní plány navazujících obcí*

ÚPSÚ Dobříč byl schválen v r. 1996, změna č. 1 byla vydána v r. 2010; Obec Dobříč má čerstvě schválené zadání nového ÚP. Zatím nezpracovává nový ÚP. Obec Dobříč bude koordinovat vymezení ÚSES s okolními obcemi.

ÚP Chýnčice (2015). Nový ÚP Chýnčice vydán 2015. Vymezení ÚSES ve změně č. 2 ÚP Zbuzany je koordinováno s ÚP Chýnčice.

- *Generel ÚSES okresu Praha – západ*

LBK 2 (LBK 52 pokračování) vede v nefunkční trase podél další polní cesty na sever k silnici III/00511 Zbuzany – Dobříč. ~~Od ní je pak veden ve funkční trase po okraji bylinného lada starého sadu~~ Podél silnice je pak veden až k lokálnímu biocentru LBC 1 Oupor (LBC 63).

LBC 1 Oupor je vymezeno na bylinných ladech a v dřevinných porostech starého sadu a částečně i na orné půdě na jihozápadním okraji Zbuzan.

Z LBC 1 Oupor (LBC 63) je veden LBK 1 (LBK 51) východním směrem za hranice řešeného území k LBC 61 U trati, které je vymezeno v porostech remízku při cestě do Nučic. V řešeném území je LBK 1 veden zastavěným územím podél ulice U Kovárny (nově založeny výsadby, tzv. Zbuzanský libosad) a v nefunkční trase podél staré polní cesty mezi Zbuzany a Dobříčí. Při výstavbě obchvatné komunikace bude třeba projekčně a technicky zajistit její bezkolizní křížení se směrově určenou trasou biokoridoru LBK 1.

Lokální biokoridor LBK 4 (LBK 53) vedený na východ za hranici řešeného území k RBC 1414 Radotínské údolí. LBK 4 je v celé svojí délce veden ve zcela nefunkční trase.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Významnou součástí ÚSES jsou interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability v plochách zemědělské půdy, často drobné vodní toky (VKP), remízky a lesní lemy.

Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability nesmí dojít ke snížení současného stupně ekologické stability. Prakticky všechny prvky lokálního úses kromě části LBC 1 jsou na zcela nefunkčních plochách. Tyto prvky budou muset být v budoucnosti teprve založeny. Nejlépe postupně založením trvalých travních porostů a skupinovou výsadbou přirozených původních druhů dřevin.

Odůvodnění

Jde pouze o formální úpravy určitých nepřesných či nejasných ustanovení, které by mohly v navazujících řízeních způsobovat výkladové obtíže.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty. V řešeném území je jako jednotka potenciální přirozené vegetace popsána černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*). Jedná se o stinné dubohabřiny s dominantním dubem zimním (*Quercus petraea*) a habrem (*Carpinus betulus*), s častou příměsí lípy (*Tilia cordata*, na vlhčích stanovištích *T. platyphyllos*), dubu letního (*Quercus rour*) a stanovištně náročnějších listnáčů (jasan – *Fraxinus excelsior*, klen – *Acer pseudoplatanus*, mléč – *A. platanooides*, třešeň – *Cerasus avium*). Ve vyšších nebo inverzních polohách se též objevuje buk (*Fagus sylvatica*) a jedle (*Abies alba*). Dobře vyvinuté keřové patro tvořené mezofilními druhy opadavých listnatých lesů nalezneme pouze v prosvětlených porostech. Charakter bylinného patra určují mezofilní druhy, především byliny (*Hepatica nobilis*, *Galium sylvaticum*, *Campanula persicifolia*, *Lathyrus vernus*, *L. niger*, *Lamium galeobdolon* agg., *Melampyrum nemorosum*, *Mercurialis perennis*, *Asarum europaeum*, *Pyrethrum corymbosum*, *Viola reichenbachiana* aj.), méně často trávy (*Festuca heterophylla*, *Poa nemoralis*).

Na plochách vymezených pro ÚSES nemohou být prováděny, žádné aktivity snižující ekologickou stabilitu ploch (např. výstavba, odvodnění, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování a pod.). Revitalizace vodních toků je žádoucí.

V grafické části dokumentace územního plánu jsou zakresleny plochy lokálního ÚSES a interakční prvky.

TABULKY PRVKŮ ÚSES

Pořadové číslo:	1531
Název:	Škrábek
Kostra ek. Stability: VKP les	Prvek ÚSES: regionální biocentrum, funkční
Geobiocenologická typizace:	2 BC 3, 2 C 3
Katastrální území:	Zbuzany, Chýnvice
Rozloha:	11,5 37 ha na řešeném území
Charakteristika ekotopu a bioty:	travinokřovinaté porosty , les, lesní typ 2D obohacená buková doubrava, 1A javorohabrová doubrava
Opatření:	zachovat travinokřovinaté porosty a lesní porost, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou db – 60, bk – 10, lp – 10, jv – 10, hb – 10 a db – 70, lp – 10, hb – 10, jv – 10, bř
Kultura:	les

Odůvodnění

Úpravy související s vymezením nové polohy a nového rozsahu RBC 1531 Škrábek. Komplexně je úprava regionálního biocentra odůvodněna výše. ↑

Pořadové číslo:	LBC 1 (LBC 63)
Název:	Oupor
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: lokální biocentrum, částečně funkční
Geobiocenologická typizace:	2 B 3, 2 BD 3
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	4,2 ha
Charakteristika ekotopu a bioty:	bylinná lada, starý sad, porosty náletových dřevin
Opatření:	zachovat současné porosty, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv
Kultura:	ovocný sad, orná půda

Pořadové číslo:	LBC 2
-----------------	-------

Název:	Hořejší kala
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: lokální biocentrum, nefunkční
Geobiocenologická typizace:	2 B 3
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	3 ha
Charakteristika ekotopu a bioty:	orná půda
Opatření:	převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv
Kultura:	les

Pořadové číslo:	LBC 3
Název:	
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES:
VKP les část	lokální biocentrum vložené, částečně funkční
Geobiocenologická typizace:	2 BC 3, 2 C 3, 2 B 4
Katastrální území:	Zbuzany, Chýniece
Rozloha:	2,8 ha na řešeném území
Charakteristika ekotopu a bioty:	les, lesní typ 2D obohacená buková doubrava, 1A javorohabrová doubrava ladem ležící louky, porosty náletových dřevin
Opatření:	zachovat lesní porost, pěstebními opatřeními výhledově zajistit přirozenou druhovou skladbu, cílové společenstvo les s druhovou skladbou db – 60, bk – 10, lp – 10, jv – 10, hb - 10 a db – 70, lp – 10, hb – 10, jv – 10, bř
Kultura:	les, louka, ostatní plochy (na řešeném území)

Pořadové číslo:	LBK 1 (LBK 51)
Název:	
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES:
	lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
Geobiocenologická typizace:	na řešeném území 2 B 3, 2 BD 3
Katastrální území:	Zbuzany, Dobříč
Rozloha:	délka 612 m (na řeš. úz.), šířka min. 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty:	

na řešeném území orná půda,	
Opatření: převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv	
Kultura:	orná půda, (na řešeném území)

Pořadové číslo:	LBK 2 (LBK 52)
Název:	
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
Geobiocenologická typizace:	2 B 3
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	délka 1 750 m šířka min. 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty:	orná půda
Opatření:	převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv
Kultura:	orná půda

Pořadové číslo:	LBK 3 (LBK 52)
Název:	
Kostra ek. Stability:	Prvek ÚSES: lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
Geobiocenologická typizace:	2 AB, B 3-4
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	délka 1 230 590 m, šířka min. 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty:	orná půda
Opatření:	převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, hb – 10, hb – 10, js – 10, lp, jv
Kultura:	orná půda

Pořadové číslo:	LBK 4
Název:	
Kostra ek. Stability: část VKP vodní tok, část les	Prvek ÚSES: lokální biokoridor, nefunkční, k doplnění
Geobiocenologická typizace:	2 B 3
Katastrální území:	Zbuzany
Rozloha:	délka 1 068 m (na řeš. úz.) šířka min. 15 m
Charakteristika ekotopu a bioty: orná půda (na řešeném území)	
Opatření: převést ornou půdu na TTP, založit porosty dřevin přirozené druhové skladby, cílové společenstvo les s druhovou skladbou: db – 60, bk – 30, hb – 10, lp, jv	
Kultura:	orná půda, (na řešeném území)

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru, veřejná zeleň;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřipustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

PROPUSTNOST PROSTUPNOST KRAJINY

Odůvodnění

jedná se o čistě opravu odborné terminologie chybně použité v platném ÚP Zbuzany.

~~Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Současnou prostupnost zdejší krajiny je možné hodnotit jako dostatečnou.~~

Územní plán rozvíjí soustavu polních cest v krajině, a to vymezením ploch PV1 – PV4. Plocha PV1 je vymezena pro propojení obce Zbuzany s Řeporyjemi (předpokládá se budoucí přemostění dálnice D0, popř. její podchod podél železniční tratě). Plocha PV2 je vymezena pro obnovu historické a katastrovane polní cesty na Mramorku. Také plocha PV3 je vymezena pro obnovu historické a katastrovane polní cesty vedoucí od obce na jih směrem na Chýnici. Plocha PV4 je vymezena pro realizaci chodníku směrem od nové zástavby v jižní části sídla.

Odůvodnění

Účel jednotlivých záměrů je stanoven v závazné části. U záměrů PV1 – PV3 bylo upřednostněno jejich vedení v jejich historických trasách doložených v historických mapách (např. mapy Stablního katastru) a v dodnes katastrovanech trasách. Celkově by měla realizace těchto záměrů zlepšit podmínky pro krátkodobou rekreaci obyvatel obce či případných návštěvníků území. Kolem obce se nachází převážně intenzivně zemědělsky obhospodařovaná krajina charakteristická poměrně velkými bloky orné půdy a jen velmi malým množstvím přírodních a krajinných hodnot. Jedněmi z mála přírodních a krajinných hodnot v přiměřené pěší dostupnosti obce Zbuzany jsou rybník Mařánek, dochovaná významná historická alej podél cesty kolem rybníka Mařánek na jih anebo bývalý lom Mramorka. To jsou nejčastější cíle každodenní rekreace obyvatel obce a cíle jejich vycházek. Je proto žádoucí zlepšit prostupnost volné krajiny okolo obce zahuštěním sítě cest a zejména zlepšit dostupnost právě zmiňovaných atraktivit každodenní rekreace obyvatel obce.

Plocha PV4 je vymezena pro pěšinu či chodník podél cesty směrem ke křižovatce, u které by výhledově mohla být umístěna autobusová zastávka a tato pěšina by zlepšila podmínky pro její využívání.

V rámci dalšího rozvoje území je nepřipustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest.

Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Pro propustnost krajiny je :

-připustné:

- současně využití;
- omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
- případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;
- realizace cyklostezek;

-podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením propustnosti krajiny;

-nepřipustné:

- ~~uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;~~
~~rušení cest bez náhradního řešení;~~

Územní plán stanovuje obecnou možnost umístění nových cest v krajině v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to regulativem podmíněně přípustného využití ploch zemědělských, lesních a přírodních. Dle tohoto regulativu je do těchto ploch možné umísťovat veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru.

Odůvodnění

Současně platná pravidla ÚP pro zajištění prostupnosti krajiny byla nahrazena komplexními regulativy ploch, které jsou v nezastavěném území (tedy ve volné krajině) vymezeny. Především jde o plochy zemědělské, přírodní a plochy lesní. Nová pravidla stanoví flexibilní režim umožňující umístování nových cest kdekoliv bude taková potřeba shledána. Tento liberální režim vychází z toho, že doplňování cestní sítě v krajině je principiálně pozitivním jevem, navíc na území obce Zbuzany, jejíž volná krajina sestává především z intenzivně zemědělsky využívaných ploch scelených do velkých bloků půdy.

Větší záměry dopravní a technické infrastruktury, které by už mohly představovat pro přírodu či krajinu ohrožení, jsou zpravidla přímo v ÚP vymezovány (typicky v podobě koridorů). Jejich trasa je tak v ÚP jasně stanovena. Od ní se standardně odchýlit nelze (s výjimkou specifických situací daných ustanovením § 54 odst. 5 Stavebního zákona).

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Naopak vymezení ÚSES a zvýšení podílu trvalé zeleně je faktorem významně snižujícím erozní ohrožení pozemků.

Pro omezení eroze krajiny je :

- přípustné:
 - zvyšování podílu trvalých travních porostů;
 - zakládání porostů krajinné zeleně;
 - členění velkých celků zemědělské půdy;
- nepřípustné:
 - další scelování pozemků orné půdy;
 - likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;

OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Na území obce Zbuzany se nenacházejí žádné vodní toky jež by ohrožovali okolí povodněmi. Část jižní hranice katastrálního území Zbuzan tvoří Radotínský potok. Na území Zbuzan kromě melioračního příkopu ve středu území při západní hranici k.ú. nejsou žádné další vodní toky.

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné ve zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území může být též realizace ÚSES.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana.

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Realizace krajinné zeleně včetně prvků ÚSES, zvyšování propustnosti krajiny a členění rozsáhlých ploch orné půdy je významným předpokladem ke zvyšování možností rekreačního využití krajiny.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území leží výhradní ložisko kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu Zbuzany č.l. 3038500 se stanoveným dobývacím prostorem DP Zbuzany **a chráněným ložiskovým územím CHLÚ Zbuzany v rozsahu DP.**

Odůvodnění

Na základě požadavku Ministerstva průmyslu a obchodu byla ze závazné části vyřazena zmínka o chráněném ložiskovém území, které se dle evidence MPO na území obce nevyskytuje.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ **A KORIDORŮ**

NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA **FUNKČNÍ PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A KORIDORY**, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ **FUNKČNÍ REGULATIVY – LEGENDA HLAVNÍHO URBANISTICKÉHO VÝKRESU**

Správní území obce (řešené území) je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stávající (zastavěné) a navrhované (přestavbové, zastavitelné). Pro jednotlivé plochy je stanovena následujícími definicemi legendy hlavního urbanistického výkresu základní funkční regulace.

V rámci plošné a prostorové regulace se uplatňují následující definice použitých pojmů:

- a) **Administrativa:** Souhrn různých druhů kancelářských činností v širším slova smyslu, tedy zaměřených jak na zajištění provozu podnikatelských subjektů firem, orgánů veřejné správy či jiných veřejných institucí, tak i kancelářských činností, jejichž výsledkem je samotný produkt určený pro zákazníky či klienty.

Odůvodnění

Tento pojem je podrobně definován z důvodu specifičnosti činností, které lze do této množiny zahrnout. Administrativu nelze jednoznačně podřadit do občanského vybavení, neboť ne vždy jde o službu vykonávanou v přímém kontaktu s klienty. Naopak často může jít o podpůrnou činnost související s jinými druhy aktivit. Administrativní prostory tak mohou být součástí např. výrobních či sportovních areálů.

- b) **Drobná architektura:** Objekty zpravidla dotvářející veřejné prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch. Typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).

Odůvodnění

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají určité společné vlastnosti. Předně jsou umísťovány zpravidla do veřejných prostranství, popř. v návaznosti na ně. V těchto prostranstvích slouží především tomu, že zvyšují estetickou a uživatelskou hodnoty ploch, do kterých jsou umísťovány. Právě optikou tohoto kritéria musí být budoucí záměry posuzovány. Veřejná prostranství je třeba chránit před nevhodnou zástavbou a nesmí do nich být tak umísťovány objekty samoučelné. Tedy objekty, které sami pro svůj provoz pouze využívají výhodné polohy na

veřejném prostranství, ale jejichž hlavním účelem není zvýšení uživatelské hodnoty takového prostranství (typicky nežádoucími prvky ve veřejných prostranstvích jsou nejrůznější reklamní poutače apod.).

- c) **Drobná a řemeslná výroba:** Malosériová výroba s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a nároky na menší měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku, závodě či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost, často zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou. Její provoz nesmí generovat dopravu takového objemu, aby podstatně zatížil stávající dopravní infrastrukturu, na kterou je plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu, resp. s přípustnou drobnou a řemeslnou výrobou napojena.

Odůvodnění

Kategorie výrobních aktivit, jejíž definice slouží k odlišení od výroby intenzivnější, těžké výroby, výroby vysoko objemové. Zatímco u vysoko objemové produkce je vyžadována kapacitní dopravní infrastruktura schopná obsloužit plochy s touto výrobou intenzivní kamionovou dopravou, drobná a řemeslná výroba takové nároky obvykle nevyvolává. Mantinely pro drobnou a řemeslnou výrobu určuje právě její vliv na okolí. Nemůže dosahovat takového počtu zaměstnanců, aby zásadně přitížila (v porovnání se současným stavem) stávající dopravní infrastrukturu v jejím okolí. Ať už jde o její zásobování vstupními surovinami, dopravu finálních produktů, nebo dojížděku zaměstnanců.

- d) **Drobné doplňkové stavby:** Účelové stavby, které slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově podružné stavby. Typicky se jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, bazény, skleníky, domácí dílny apod.

Odůvodnění

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich podružná hmotu vůči hlavní stavbě, pokud je hlavní stavba již na pozemku přítomna. Druhým znakem je účel stavby, kterým není samotné hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití plochy. Drobné doplňkové stavby slouží k provádění souvisejících aktivit navázaných hlavně na provoz a údržbu pozemku a hlavní stavby. Jestliže je tedy hlavní stavbou na pozemku rodinný dům, drobnou doplňkovou stavbou může být garáž, neboť garážování auta je aktivitou související s provozem rodinného domu, tedy s naplněním hlavní funkce pozemku, a to bydlení. Pokud by do plochy pro bydlení byl umístěn jakožto dominantní stavba parkovací dům, nejde v tom případě o drobnou doplňkovou stavbu, neboť parkování v tak velkém rozsahu nemůže být aktivitou pouze zajišťující provoz pozemku, resp. hlavní stavby na ní stojící. Parkovací dům tak potom bude stavbou hlavní. Toto rozlišení má smysl při aplikaci prostorové regulace, kde se požadavky na umístění staveb často vztahují pouze na hlavní stavby.

- e) **Drobné objekty občanského vybavení:** Podružné stavby obsahující prostor pro obchod či služby dílčího sortimentu, navázaného přímo na kontext konkrétního místa. Typicky jde o trafiky, kiosky, trvalé stánky apod. (např. trafika u zastávky veřejné dopravy, stánek s občerstvením u cyklostezky apod.)

Odůvodnění

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich umístování zpravidla do veřejných prostranství, popř. v přímé návaznosti na ně. Druhým znakem je jejich podružná hmotu a s tím související omezená kapacita jejich provozu. Drobný objekt občanského vybavení nemůže poskytovat komplexní služby, jeho omezené prostory stačí k poskytování pouze dílčího, velmi úzkého sortimentu zboží či služeb. Z toho důvodu je zpravidla umístován přímo do místa, kde lze poptávku po předmětném konkrétním sortimentu očekávat z povahy samotného místa.

- f) **Dvojdům / řadové domy:** Konstrukčně a stavebně oddělené rodinné domy, které navzájem sdílí jednu či více obvodových stěn. Odlišujícím znakem od rodinného domu obsahujícího více bytů je jejich architektonické uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých bytů.

Odůvodnění

Definice sloužící k zamezení spekulativního zneužívání definice rodinného domu uvedené v § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., která připouští v rodinném domě až tři samostatné byty. V rodinném domě jsou tři byty uspořádány zpravidla tak, že spolu sdílí společné prostory a užívají společnou zahradu. Takovýto – byť objemnější – rodinný dům může zapadat do

standardní zástavby rodinných domů. Oproti tomu řadové domy mají zásadně jiný charakter, když vedou k vytvoření menších pozemků a zahušťují zástavbu do takové míry, která může být už v některých plochách nežádoucí.

- g) **Hlavní stavba:** Stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku; zároveň se zpravidla jedná o hmotově (prostorově) dominantní stavbu v rámci daného pozemku.

Odůvodnění

Definice hlavní stavby je odvozena ze stejných východisek jako definice drobné doplňkové stavby.

- h) **Krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion:** Ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, hotelu garni či motelu Standard ** (2 hvězdičky), popř. alespoň kategorii penzionu Komfort *** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky. Nižší standard je přípustný, pouze pokud jde o ubytovací jednotky přímo navázané na školské, zdravotnické či sportovní zařízení.

Odůvodnění

Definice je odvozená od Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky, což je dokument vydávaný a pravidelně aktualizovaný Asociací hotelů a restaurací České republiky, a to na základě Usnesení vlády ze dne 17. 7. 1999 č. 717 a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu – CzechTourism. Jde tak o všeobecně sdílený oborový dokument kategorizující typy ubytovacích zařízení v ČR. Některé standardy kladené na jednotlivé třídy ubytovacích zařízení v tomto dokumentu mají vliv na prostorové a architektonické parametry těchto zařízení, které mohou být posuzovány v navazujících řízeních. Typickým příkladem je nepřípustnost sdíleného sociálního zařízení pro více pokojů u penzionů třídy *** a více.

- i) **Nadzemní podlaží:** Podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.

Odůvodnění

Definice vychází z normy ČSN 73 4301 – Obytné budovy. Při regulaci výšky počtem podlaží je třeba zabránit spekulativnímu vydávání nadzemních podlaží za podlaží podzemní. Tato exaktní definice tomu zabraňuje, když jednoznačně stanoví, nakolik stačí, aby bylo podlaží po svém obvodu nad úrovní terénu, aby šlo již o podlaží nadzemní.

- j) **Občanské vybavení veřejné:** Stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

Odůvodnění

Definice vycházející ze Stavebního zákona, a to jeho definice veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k). Východiskem pro specifickou definici v ÚP je odlišnost veřejného občanského vybavení jakožto podmnožiny občanského vybavení. V použitém ustanovení Stavební zákon definuje právě tuto specifickou podmnožinu občanského vybavení, a to jako jeden z prvků veřejného vybavení (spolu s dopravní a technickou infrastrukturou a veřejnými prostranstvími). Pojem občanské vybavení bez dalšího přívlastku má obecně nicméně širší význam a zahrnuje i klasické komerční provozy, jako jsou obchody, služby, zábavní zařízení, restaurace apod. U některých ploch je vhodné fixovat jejich využití pouze na podmnožinu veřejného občanského vybavení.

- k) **Občanské vybavení:** Občanské vybavení veřejné a dále pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství.

Odůvodnění

Definice občanského vybavení je odvozena ze stejných východisek jako definice veřejného občanského vybavení.

- l) **Objekty drobného obchodu, služeb a administrativy:** Stavby obsahující prostor pro všeobecnou podnikatelskou činnost, která může i nemusí předpokládat styk s koncovými zákazníky. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití. Provoz objektu nevyvolává řádově větší dopravní zátěž, než jaká existuje na přilehlých veřejných komunikacích před realizací záměru.

Odůvodnění

Pojem, který napomáhá liberalizovat režim ploch určených primárně pro bydlení, aniž by ohrozil hlavní, tedy obytnou funkci takovýchto ploch. Umístění objektu určeného primárně pro provoz obchodu, poskytování služeb či provádění administrativních činností v zásadě nemusí představovat pro svoje okolí v obytné ploše žádný problém. A to i v případě, že jde o objekt srovnatelně hmotný/objemný, jako jsou rodinné domy v jeho okolí. Aby bylo minimalizováno riziko, že provoz takového objektu bydlení v okolí ohrozí, je stanoven omezující parametr zaměřující se na dopravní obsluhu takového objektu. Použitý výraz „řádově větší dopravní zátěž“ navádí správní orgán k přesnějšímu řešení hraničních otázek. Bude-li takový objekt umístěn na obytnou ulici napojující cca 20 rodinných domů (tzn. zatíženou cca 40 jízdami osobních automobilů v obou směrech denně), provoz s očekávaným počtem klientů (zaměstnanců, dodavatelů) v řádu několika desítek denně jsou ještě akceptovatelné.

- m) **Podíl nezpevněné části stavebního pozemku:** Podíl té části stavebního pozemku z celkové plochy pozemku, na které nejsou umístěny nadzemní ani podzemní stavby, a která není ani žádným způsobem zpevněna, a která tak umožňuje přirozené zasakování vod a růst vegetace, vč. keřů a stromů.

Odůvodnění

Pojem využitý v prostorové regulaci, zajišťující žádoucí míru nezastavenosti pozemků v jednotlivých plochách. Podíl je uveden v plochách smíšených obytných, tak aby bylo zajištěna nižší hustota zástavby a vyšší podíl nezastavených zahrad.

- n) **Podlažnost:** Počet nadzemních podlaží nad sebou bez započítání podkroví. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, a to z důvodu nerovnosti terénu, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený na straně budovy orientované směrem k nejbližšímu přilehlému veřejnému prostranství. V případě, že je spolu se stanovením maximální podlažnosti stanovena i přípustnost podkroví, je podlažnost značena např. jako 2+P (2 nadzemní podlaží + podkroví).

Odůvodnění

Pojem sloužící k přesné aplikaci výškové regulace využívající stanovení maximálního počtu podlaží. Jeho definice především řeší situace u staveb, jejichž podlažnost se liší v různých místech stavby. Taková situace nastává typicky u staveb umístěných na sklonitém terénu. Zatímco na vyšší části pozemku může být spodní podlaží zcela podzemní, v nižší části pozemku je toto podlaží klesajícím terénem postupně odkryto, a nakonec tak může splnit definici nadzemního podlaží. V takových případech je relevantní podlažnost na té straně budovy, která je orientována k přilehlému veřejnému prostranství. Pokud tedy pozemek klesá směrem od ulice, je přípustné, aby stavba měla na straně vzdálenější od ulice větší podlažnost, než je stanovená maximální podlažnost. Pochopitelně je nepřipustné, aby byla hmota staveb navyšována přesáhnutím podlažnosti bez zjevné souvislosti s tvarem terénu. Tedy že by např. bylo na straně domu vzdálenější od přilehlého veřejného prostranství nastaveno ustupující podlaží již přesahující stanovenou maximální podlažnost.

- o) **Podkroví:** Přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, umístěný nad posledním nadzemním podlažím budovy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví.

Odůvodnění

Liberálně pojatá definice podkroví umožňující i navýšená podkroví, která na podstatné části podlahové plochy splňují požadavky na minimální světlost výšky podlaží. Tato definice odpovídá současným trendům výstavby a zároveň napomáhá k zachování venkovského charakteru zástavby. Tím, že umožňuje stavět domy s komfortně využitelným podkrovím, vede k efektivnějšímu využití pozemků umístěním vícepodlažní stavby a zároveň neodrazuje od využívání šikmých střech.

- p) **Přidružená nerušící výroba:** Výrobní činnost s malými nároky na zdroje a toky materiálu a s malými nároky na dopravní obslužnost. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití.

Odůvodnění

Definice výrobních činností, které jsou podmíněně přípustné v plochách bydlení, a z toho důvodu je nutné jejich přísnější vymezení. Zásadním znakem je objem prostorů, který tento typ výrobních činností vyžaduje. Pokud jde o přidruženou nerušící výrobu v plochách bydlení, musí tento objem odpovídat okolním stavbám pro bydlení. Takovéto omezení ochraňuje urbanistickou strukturu zástavby v ploše, a zároveň výrazně omezuje intenzitu činnosti na řemeslné, dílenské provozy, bez využití objemných technologií.

- q) **Přístřešek:** Stavba jednoduché konstrukce, která není ze všech svých stran uzavřená a poskytuje tak pouze krátkodobé útočiště před nepříznivými povětrnostními vlivy.

Odůvodnění

Typ stavby, který může nabývat mnoha forem a účelů. Vzhledem k tomu, že je jeho umístění připuštěno ve většině ploch vymezovaných v nezastavěném území, bylo nutné zamezit zneužívání tohoto pojmu pro umístování staveb určených pro činnosti, které obecně nejsou v nezastavěném území přípustné (typicky jde o bydlení, rekreaci, trvalé skladování plodin či trvalé ustájení zvířat).

- r) **Původní terén:** Tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, novou výstavbou nebo úpravou stávající zástavby.

Odůvodnění

Pojem využitý v rámci výškové regulace a zabraňující nepřiměřeným terénním úpravám a následně nevhodnému umístování staveb na uměle navýšený terén. Při posuzování toho, zda stavba splnila absolutní výškovou regulaci stanovenou v metrech, musí správní orgán zohlednit i projektované terénní úpravy. Pokud terénní úpravy nejsou součástí projektu a byly provedeny bez správního řízení (na základě § 80 odst. 3 písm. a) Stavebního zákona), i takové terénní úpravy musí být správním orgánem při posuzování výšky zohledněny.

- s) **Související dopravní infrastruktura:** Dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je primárně dopravní obsluha těchto ploch odpovídající vymezenému hlavnímu a přípustnému (popř. podmíněně přípustnému) využití ploch. Neslouží tak k zajištění nadmístních či tranzitních dopravních potřeb.

Odůvodnění

V rámci nastavení režimu přípustnosti jednotlivých systémů dopravní infrastruktury (DI) a technické infrastruktury (TI) bylo využito rozřídění na dvě kategorie – související dopravní a technická infrastruktura a dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů. Oba pojmy je třeba vykládat ve vzájemné souvislosti. Ze vztahu obou kategorií je zřejmá dělicí hranice, která by měla být při umístování jednotlivých systémů DI a TI respektována.

- t) **Související technická infrastruktura:** Technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je napojení těchto ploch na jednotlivé systémy technické infrastruktury potřebné pro vymezené hlavní a přípustné (popř. podmíněně přípustné) využití ploch. Neslouží tak k obsluze území v nadmístním měřítku.

Odůvodnění

Definice související technické infrastruktury je odvozena ze stejných východisek jako definice související dopravní infrastruktury.

- u) **Stavební čára:** Pomyslná linie vytvořená průčelími hlavních staveb umístěných podél veřejného prostranství. Dle typu struktury zástavby může být závazná, nezávazná či nedefinovaná, k veřejnému prostranství může přiléhat těsně či s odstupem.
- **Závazná stavební čára:** Průčelí hlavních staveb k veřejnému prostranství musí být s touto linií souběžné;
 - **Nezávazná stavební čára:** Průčelí hlavních staveb nesmí tuto linii směrem k veřejnému prostranství překročit, nicméně nemusí být souběžné (může mít od linie odstup).

Odůvodnění

Definice jednoho ze základních urbanistických nástrojů regulace výstavby. V měřítku ÚP není možné stavební čáru přímo vymezovat, tedy zakreslovat a kótovat ve výkresové části dokumentace. Při stanovení prostorové regulace nicméně může být tento parametr využit s tím, že až v navazujících řízeních je správní orgán povinen stavební čáru v území konkrétně nalézat a umístění posuzované stavby vůči ní porovnávat.

- v) **Ustupující podlaží:** Poslední podlaží stavby ustoupené od líce obvodových stěn podlaží pod ním o min. 1,5 m, a to alespoň podél 60 % délky obvodu tohoto podlaží.

Odůvodnění

Definice vychází z východiska, že ustupující podlaží by mělo obdobně jako šikmá střecha stavbu směrem vzhůru objemově/hmotově zmenšovat. Ustupující podlaží je na území obce Zbuzany připuštěno v plochách, kde lze očekávat solitérní zástavbu (nikoliv blokovou), ať už jde o umístování rodinných domů v plochách smíšených obytných, či větších staveb v plochách občanského vybavení. U solitérních staveb tak nepostačí ustoupení pouze u stěny přiléhající k veřejnému prostranství, ale ustoupení je vyžadováno na min. 60 % obvodu stavby.

- w) **Uživatelé plochy:** Dle stanoveného využití plochy jde o její obyvatele, případně návštěvníky či rekreanty, dále o pracovníky, zákazníky, klienty či dodavatele provozů nacházejících se v ploše.

Odůvodnění

Pojem využitý pro stanovení kapacit vybraných staveb a zařízení, a to na základě stanovení okruhu jeho uživatelů. Termín je třeba vykládat s ohledem na stav plochy před posuzovanou stavební akcí. Jestliže je tedy v plochách bydlení přípustné umísťovat sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy, jde o uživatele plochy ještě před realizací tohoto hřiště (tedy stávající obyvatele plochy, jejich návštěvníky apod.). Pochopitelně nelze do této plochy umísťovat obecní stadion s tím, že uživatelé plochy budou po jeho umístění právě všichni občané obce navštěvující obecní stadion.

- x) **Veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů:** Veřejná dopravní a technická infrastruktura určená k obsluze území v měřítku celého obce. Je hierarchicky nadřazená související dopravní a technické infrastruktuře.

Odůvodnění

Definice veřejné dopravní a technické infrastruktury nadřazených systémů je odvozena ze stejných východisek jako definice související dopravní infrastruktury.

- y) **Víceúčelová stavba:** Stavba, která je využívána pro alespoň dva způsoby využití z množiny bydlení / občanské vybavení / administrativa.

Odůvodnění

Jednoduchá definice napomáhající správním orgánům přesně posoudit, zda je umístovaný dům monofunkční či víceúčelový. V některých plochách je žádoucí vyloučit monofunkční domy pro bydlení, aby byla plocha využita i pro doplnění občanského vybavení, popř. pracovních míst.

Při aplikaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se uplatní kolizní pravidlo přednosti speciálních ustanovení před obecnými:

- a) Je-li stanoven režim pro širší množinu činností a zároveň stanoven specifický režim pro konkrétně vymezenou činnost spadající do širše vymezené množiny, uplatní se režim vztážený na konkrétně vymezenou činnost.
- b) Je-li stanoven režim pro širše vymezené území a zároveň je pro konkrétní území stanoven režim specifický, uplatní se pravidlo vztážené na konkrétní území.

Odůvodnění

Pro aplikaci ÚP Zbuzany jsou nastavena **kolizní pravidla** analogická k pravidlům používaným při aplikaci právních předpisů. V obsáhlé množině výroků, které obsahuje jeden územní plán, obvykle dochází k tomu, že se dostávají jednotlivá pravidla do vzájemného střetu. Tato situace je obvyklá i v rámci legislativy. Z toho důvodu odvodila právní věda kolizní pravidla při aplikaci právních předpisů, která případné střety řeší. V rámci aplikace územního plánu se uplatní především kolizní pravidlo přednosti speciálního pravidla před pravidlem obecným. V právní vědě je toto pravidlo latinsky označováno *lex specialis derogat generali*.

V písm. a) a b) je toto pravidlo podrobně rozepsáno. Pod písm. a) je pravidlo vztážené na situace, kdy **více pravidel upravuje režim obdobné činnosti**. Příkladem mohou být přípustné činnosti v plochách smíšených obytných. Přípustné jsou "objekty drobného obchodu, služeb a administrativy". Mezi služby se standardně řadí i ubytování, ostatně definice předmětného pojmu ubytování nevyklučuje. Nicméně na plochy smíšené obytné se vztahuje i speciální pravidlo přímo upravující režim ubytování, když připouští "krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 25 lůžek". V případě, že bude v území posuzován záměr odpovídající svou povahou ubytování, je tedy třeba, aby splnil podmínky speciálního pravidla upravujícího režim ubytování v plochách smíšených obytných.

Pod písm. b) je obdobně rozepsána situace, kdy se **překrývá více území, přičemž každé území má svá specifická pravidla**. Typickým příkladem je území ÚSES, které jsou vymezeny překryvně nad vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Zatímco např. v plochách lesních je připuštěno umístění širšího výčtu staveb, pokud je na této ploše navíc vymezen ÚSES, uplatní se přísnější režim těchto ploch nastavený v kapitole E.

Stanovují se následující podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

Odůvodnění

Metoda plošné a prostorové regulace je Změnou č. 2 ÚP Zbuzany kompletně přehodnocena. Agregovaná regulace provedená v současně platném ÚP Zbuzany na celé zastavěné území obce byla shledána jako příliš liberální a neposkytující stávajícím obyvatelům obce dostatečnou jistotu v tom, že se prostředí, ve kterém bydlí a žijí, razantně nepromění. Přípustnost bytových domů o 3 nadzemních podlažích s výškou staveb až 15 m v celém zastavěném územím obce byla shledána jako příliš riziková. Mementem takto liberální regulace jsou problémy obce s kapacitou systému zásobování vodou a čištěním odpadních vod, když obec nebyla schopná na rychlý nárůst zástavby v obci s navýšením kapacity reagovat. Také poměrně nahodile rozmístěné bytové domy na území obce ukazují, že v podmínkách pražské suburbie je pravděpodobnost rychlé přeměny kompletního charakteru obce vysoká.

Tato rychlá přeměna byla nicméně ze strany vedení obce vyhodnocena jako trend nežádoucí. Z toho důvodu byla využita detailnější metoda regulace. Ta je nyní vztážená na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, a to jak na plochy zastavitelné a plochy přestavby, tak i plochy stabilizované. I v nich může totiž v takto atraktivním území docházet k výrazné investiční aktivitě. Důkazem budiž zástavba bytovými domy městského charakteru č.p. 334 – 336 přímo na návsi. V souvislosti s touto odlišnou metodou tak byla odstraněna konkrétní prostorová regulace vztážená na jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby. Oproti tomu byla nastavena podrobnější regulace vůči jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití v kapitole F.

Typy ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze současně platného ÚP Zbuzany, pouze plochy smíšené obytné byly Změnou č. 2 ÚP Zbuzany podrobněji rozčleněny. Detailní odůvodnění tohoto rozčlenění je provedeno v rámci odůvodnění kapitoly C. ↑

Jednotlivým druhům ploch bylo stanoveno **hlavní využití** určující pro režim výstavby v ploše. **Přípustné využití** definuje záměry, které mohou být v ploše taktéž umístěny, nicméně jejich režim by neměl být takového charakteru, že by na zbytku plochy již nedovolil umístění aktivit zařazených do hlavního využití. **Podmíněně přípustné využití** definuje záměry, jejichž přípustnost je opatřena konkrétně vymezenou podmínkou. Splnění této podmínky musí být vyhodnoceno v navazujícím řízení.

Jednotlivá ustanovení je nutné aplikovat **ve vzájemných souvislostech**. Regulace všech druhů ploch dohromady utváří provázaný systém pravidel, který doplňuje význam jednotlivých ustanovení. Přípustnost některých činností je v rámci jednotlivých druhů ploch odstupňována, a právě kontext regulace ostatních ploch vymezuje hranice aplikace v ploše vybrané. Např. přípustnost výrobních činností v plochách smíšených obytných – centrálních je dána zařazením těchto ploch v hierarchii možné zátěže mezi plochy smíšené obytné a plochy pro výrobu a skladování. V plochách pro výrobu a skladování je pochopitelně režim při umístování staveb pro výrobu nejliberálnější a je především dán definicí drobné a řemeslné výroby. V plochách smíšených obytných – centrálních je umístění těchto staveb podmíněně přípustné, přičemž podmínka není tak přísná – vztahuje se k tomu, aby nebylo podstatně navýšeno již existující zatížení plochy. Nakonec v plochách smíšených obytných je podmínka nepřísňější – požaduje slučitelnost takové činnosti s bydlením a takové vlastnosti této činnosti, které nebudou snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše. Tuto hierarchii je tedy nutné aplikovat nejen na základě gramatického výkladu jednotlivých regulativů, ale i na základě systematického výkladu všech regulativů v jejich vzájemných souvislostech.

V rámci **prostorové regulace** je respektována podrobnost ÚP stanovená Stavebním zákonem a prováděcími předpisy. Typy struktur zástavby jsou v některých případech definovány i popisem prvků, jejichž vymezování se předpokládá dle Vyhlášky č. 500/2006 Sb. v regulačních plánech. Nicméně tyto prvky (např. stavební čáry, odstupy) nejsou v regulativech ÚP Zbuzany konkrétně stanoveny, nejsou kótovány ve výkresech, v regulativech ÚP Zbuzany jsou pouze formulována obecná pravidla, jak tyto prvky v území nalézat a vyhodnocovat v navazujících řízeních.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení.

Přípustné funkční využití: stavby pro veřejnou správu, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy), při rodinných domech stavby pro drobné zemědělské hospodaření. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> objekty drobného obchodu, služeb a administrativy krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 25 lůžek veřejná prostranství a veřejná zeleň dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy parkoviště na terénu, samostatné či podzemní garáže sloužící zejména uživatelům dané plochy související dopravní a technická infrastruktura soukromá a vyhrazená zeleň a zahrady včetně staveb a zařízení pro jejich rekreační využití ochranná, izolační a okrasná zeleň vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ostatní občanské vybavení, které je slučitelné s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše stravovací a pohostinská zařízení s provozem omezeným pouze na denní dobu, kapacitou max. 25 zákazníků, s charakterem provozu, který je slučitelný s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše

- přidružená nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobitelství, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení
- veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:

- extenzivní využití stavebního pozemku, podíl nezpevněné části stavebního pozemku min. 70 %
- na pozemcích, u kterých je v době vydání Změny č. 2 ÚP Zbuzany podíl nezpevněné části stavebního pozemku menší než 70 %, je možné dostavět jen drobné doplňkové stavby, je však vyloučeno půdorysně zvětšovat stavbu hlavní
- umístění dvojdomů či řadových domů je nepřípustné
- hlavní stavby dodržují závaznou stavební čáru
- závazná stavební čára nemusí být dodržena, pokud je to dáno nutností vyplývající z tvaru či terénní konfigurace pozemku a zároveň tato nutnost nevyplývá ze snahy maximalizovat objem stavby na nejvyšší přípustnou míru

Výšková regulace zástavby:

- stavby s maximálně 2 nadzemními podlažími + podkrovím, max. výška zástavby 10 m od úrovně původního terénu
- v případě ploché střechy maximálně 2 nadzemní podlaží + ustupující podlaží, max. výška zástavby 10 m od úrovně původního terénu

Odůvodnění

Plošná a prostorová regulace byla v celém rozsahu upravena. Byly využity zcela jiné pojmy a výrazy, které mají mnohdy v úvodu doplněny specifické definice. Snahou bylo stanovit mnohem exaktnější a pro následnou aplikaci jednoznačnější regulaci, u které bude minimalizováno riziko výkladových obtíží.

Spolu s tím bylo provedeno i zúžení mnohdy poměrně liberálních pravidel nastavených v platném ÚP. V hlavním využití byly obecné stavby pro bydlení, které mohou zahrnovat např. i bytové domy, nahrazeny bydlením v rodinných domech. Přípustné využití bylo razantně zúženo, neboť platný ÚP obsahoval takřka neomezený výčet staveb pro občanské vybavení. Ty by mohly vyvolávat v čistě obytném prostředí předmětných ploch konflikty (např. zdravotnická zařízení, veřejné stravování apod.). Flexibilita využití staveb v těchto plochách i pro ekonomické aktivity byla zajištěna především doplněním tzv. objektů drobného obchodu, služeb a administrativy. Tento výraz je v úvodní části kapitoly F) přesně specifikován. Taktéž bylo kompletně nahrazeno podmíněně přípustné využití, které v platném ÚP obsahovalo pouze poměrně vágní podmínku, jen těžko v aplikační praxi vymahatelnou. Nově jsou využity podmínky vycházející z aplikační i soudní praxe (např. pohoda bydlení – viz níže), které přesněji navádí správní orgán k žádoucí aplikaci. Celkově byly do kapitoly F) přeneseny podmínky prostorového uspořádání, původně obsažené v kapitole C) u jednotlivých zastavitelných ploch a ve velmi obecné rovině pro stabilizované území.

Z důvodu naprosto kompletního nahrazení původní regulace novou regulací bylo přistoupeno k celkovému vyškrtnutí původní regulace a doplnění souboru regulativů nových. Dílčí úpravy jednotlivých ustanovení by způsobily nepřehlednost dokumentace Změny č. 2 a zvýšily by riziko nekonzistence upravené regulace.

Plošná regulace

Hlavní využití spočívající v bydlení v rodinných domech bylo doplněno omezením umístění občanského vybavení, a to v režimu přípustných aktivit především možností umístění objektů drobného obchodu, služeb a administrativy. Možnost umístování ubytovacích zařízení je omezena tak, aby eliminovala rizika vyplývající z umístění ubytoven. Pohostinská zařízení jsou zařazena do režimu podmíněně přípustného využití, neboť jde o specifický druh občanského vybavení, který je na jednu stranu možné liberálně v plochách bydlení připustit a umožnit flexibilní využití staveb rodinných domů, na druhou stranu je třeba zajistit, aby tato zařízení neohrozila hlavní, tedy obytnou funkci ploch. V podmíněně přípustném využití je zařazena také „zbytková“ kategorie ostatního občanského vybavení, které může zahrnovat i veřejné občanské vybavení (typicky školky, zdravotnická zařízení apod.). Tyto aktivity by potenciálně také mohly obytné prostředí ohrožit, z toho důvodu jsou podmíněny přísnější podmínkou ve znění „nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše“. Formulace této podmínky je převzata z ustanovení § 4 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. Judikatura správních soudů vyložila možnosti naplnění této podmínky do velmi přísné roviny, kdy de facto pouze konsenzus na umístění takto podmíněného záměru dosažený se sousedy dotčeného pozemku může zajistit bezproblémový průběh navazujícího řízení. Výjimkou mohou být zjevně neodůvodněné a nepřiměřené námitky ze strany sousedů (detailně k výkladu pojmu „pohoda bydlení“ např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 44/2005 – 116, 8 As 27/2012 – 113, As 74/2009 – 67 ad.) Tato podmínka je tak využita pouze v odůvodněných případech aktivit, u kterých existuje reálné riziko ohrožení hlavní funkce plochy. Z pochopitelných důvodů je tato podmínka využita i pro umístování staveb pro výrobu, chovatelskou a pěstitelskou činnost.

V plochách smíšených obytných jsou připuštěny i stavby pro rodinnou rekreaci, jejichž forma je mnohdy prakticky neodlišitelná od standardních rodinných domů. Pro případ, že by se ovšem v území objevila snaha umístit objekty pro rodinnou rekreaci v levnějších, minimalističtějších variantách (typicky chaty), zamezuje regulativ tomu, aby se taková zástavba výrazně odchylovala od požadavků na obvyklou zástavbu v plochách pro bydlení a nezpůsobila tak v území komplikované situace související s řešením jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Požadavkem „umístění na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení“ je zajištěno, že pozemky těchto staveb budou regulérně dopravně napojeny, a budou také mít v souladu s obecnými právními předpisy vyřešeno taktéž napojení na technickou infrastrukturu.

Prostorová regulace

V prostorové regulaci se projevuje základní kompoziční princip urbanistické koncepce upravené Změnou č. 2 ÚP Zbuzany, a to diferenciací intenzity zástavby mezi plochami v centru obce a plochami převážně na jejím okraji. Účelem tohoto principu je zachovat charakter sídla určeného primárně pro příměstské bydlení v rodinných domech, s vyšším podílem nezastavěných zahrad a menší intenzitou zátěže území (především dopravní obsluhou území).

V centru sídla jsou tak vymezeny plochy smíšené obytné – centrální, jejichž prostorová regulace umožňuje umístování hmotnějších staveb a jsou vyžadovány pouze minimální podíly nezastavěných částí pozemků. Na okrajích sídla jsou vymezeny plochy smíšené obytné, kde je hmota staveb již utlumena a ve kterých je požadován vyšší podíl nezastavěné části pozemku 70 %. Vzhledem k tomu, že regulativ se uplatňuje i na plochy již využití, v zastavěném území, bylo nutné jej doplnit „přechodným ustanovením“ vztaheným na pozemky, na kterých je stanovená hranice zastavěnosti již překročena.

V plochách smíšených obytných je dále zamezeno navazování hlavních staveb, nepřipustné jsou řadové domy či dvojdomy, které by zvyšovaly intenzitu využití tohoto území, a navíc působily rušivým dojmem při pohledem na sídlo z okolní krajiny. Snížena je taktéž výška objektů na 10 m. Tato regulace připouští umístění jednopodlažního domu s vyvýšeným podkrovím, popř. dvojpodlažního domu se sníženým podkrovím (popř. plochou střechou). Pro zajištění uspořádaného obrazu zástavby je požadováno, aby stavby alespoň dodržely závaznou stavební čáru, byť ta nemusí přiléhat k veřejnému prostranství. Z tohoto pravidla jsou navíc připuštěny odůvodněné výjimky.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>bydlení v rodinných a bytových domech a víceúčelových stavbách</u> ▪ <u>občanské vybavení a administrativa, jejichž kapacita odpovídá danému typu struktury zástavby</u>
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion</u> ▪ <u>veřejná prostranství a veřejná zeleň</u>

- dětská hřiště a sportoviště sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí
- parkoviště na terénu, samostatné, skupinové či podzemní garáže sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí
- související dopravní a technická infrastruktura
- soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití

- přidružená nerušící výroba, pokud negeneruje zátěž hlukem, vibracemi či emisemi podstatně přesahující již existující zatížení plochy (především z pozemních komunikací či existujících výrobních provozů)
- chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobitelství, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady
- u ploch SC2, SC3 a SC4 se stanoví podmínka povinnosti prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněných venkovských prostorech generovaného provozem v sousedních plochách výroby a skladování

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:

- struktura zástavby vychází z obdélníkových půdorysů historických selských usedlostí, které mohou vytvářet účelově provázané soubory staveb
- rostlá struktura zástavby, stavby tvoří soubory staveb s pravidelnými rozestupy a jednotnou orientací
- zástavba svým objemem a ztvárněním navazuje na strukturu zástavby historických selských usedlostí a parafrázuje její charakter v současném architektonickém kontextu
- jsou respektovány základní znaky charakteru zástavby historických selských usedlostí:
 - obdobná hmota a výška sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb
 - šikmé sedlové eventuálně valbové či polovalbové střechy s využitelným podkrovím
 - výška zastřešení staveb přesahující výšku jednoho nadzemního podlaží, zástavba vytváří střešní krajinu vizuálně se uplatňující z veřejných prostranství
- přípustné je přímé navazování sousedních staveb a umístění staveb na hranici pozemku

Výšková regulace zástavby:

- stavby s maximálně 2 nadzemními podlažími + podkrovím, max. výška staveb 13 m od úrovně původního terénu

Odůvodnění

Tento typ plochy byl Změnou č. 2 nově doplněn, a tudíž mu byly stanoveny kompletně nové regulativy. Tento typ plochy byl vyčleněn z původně plošně vymezených ploch smíšených obytných. Kompletní odůvodnění této úpravy je obsaženo v rámci odůvodnění kapitoly C) výše. Nově stanovená plošná i prostorová regulace pro tento typ ploch byla doplněna tak, aby odpovídala struktuře, terminologii a logice regulativů nově stanovených v plochách smíšených obytných (bez

přívlastku). Tím mohlo být dosaženo nastavení žádoucích odchylek od čistě obytného prostředí ploch smíšených obytných, které jsou v centrální části obce žádoucí.

Plošná regulace

Režim v rámci všech ploch s největší flexibilitou využití, otevírající možnost rozvoje **rozmanitých funkcí** koncentrovaných v jádru obce. Vedle bydlení jsou v hlavním využití zařazeny veškeré druhy občanského vybavení a administrativy, které jsou omezené jen existující strukturou zástavby. Tato formulace potvrzuje základní koncepční východiska Změny č. 2 ÚP Zbuzany týkající se ochrany hodnot území jádra obce. Činnosti provozované v tomto území by měly **respektovat danou strukturu a daný charakter zástavby** vykazující vyšší kulturní hodnoty. Určující je tedy forma zástavby, vůči které se mají umísťované aktivity přizpůsobit. Nemělo by to tedy být naopak, tedy že by se aktivitám nevhodně přizpůsobovala struktura nových staveb (popř. přestavby stávajících) a tím by se měnil historický a venkovský charakter jádra obce.

V přípustném a podmíněně přípustném využití jsou zastoupeny veškeré funkce přípustné i v plochách smíšených obytných, hlavním odlišením od ploch smíšených obytných (bez přívlastku) je tak liberálnější přípustnost občanského vybavení. Liberálnější je režim i pro přidruženou výrobu, kde již není stanovena přísná podmínka vyžadující zachování pohody bydlení, ale mírnější podmínka vyžadující, že umístěný záměr nebude zatěžovat plochu v míře podstatně přesahující již existující zatížení plochy. Tato podmínka vychází ze skutečnosti, že jde o plochy v centru obce, kde už přirozeně určitá vyšší zátěž území existuje, jak dopravní, tak z již umístěných provozů, obecně se centra vyznačují vyšším společenským ruchem. Nelze zde tak přísně vyžadovat respektování pohody bydlení, naopak je žádoucí, aby centrum bylo živé a byly v něm umísťovány co nejrozmanitější aktivity zvyšující jeho atraktivitu.

Podmínka prokázání hygienických limitů hladin hluku v chráněných venkovních prostorech stávajících a budoucích staveb v plochách SC2, SC3 a SC4 byla dodatečně doplněna po společném jednání o Změně č. 2 ÚP Zbuzany, na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 29801/2018 ze 16. 8. 2018. Podmínka orgánu ochrany veřejného zdraví vychází z bezprostředního sousedství vymezených ploch přestavby smíšených obytných a výrobních areálů podél východního okraje obce, které může být příčinou negativních vlivů výrobních činností v plochách výroby (VN) na případné bydlení v plochách smíšených obytných SC2, SC3 a SC4).

Prostorová regulace

V prostorové regulaci se projevuje základní kompoziční princip urbanistické koncepce upravené Změnou č. 2 ÚP Zbuzany, a to diferenciací intenzity zástavby mezi plochami v centru obce a plochami převážně na jejím okraji. V centru sídla jsou tak vymezeny plochy smíšené obytné – centrální, jejichž prostorová regulace umožňuje umísťování hmotnějších staveb a jsou vyžadovány pouze minimální podíly nezastavěných částí pozemků.

Prostorová regulace je odvozena ze stávající struktury historické zástavby, kterou je snaha ochránit a dalšími stavebními akcemi kvalitativně rozvíjet. Jsou tak stanoveny základní charakteristiky této struktury, jakými je charakter selských usedlostí vytvářejících soubory staveb, přičemž je jejich struktura nepravidelná, rostlá. Zastřešení by mělo odpovídat venkovskému charakteru, tedy šikmým střechám výrazně se pohledově uplatňujícím z veřejných prostranství. Výšková regulace umožňuje umísťování hmotnějších staveb.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – KONCENTROVANÉ

Hlavní využití	▪ <u>bydlení v rodinných a bytových domech a víceúčelových stavbách</u>
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>objekty drobného obchodu, služeb a administrativy</u> ▪ <u>krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 25 lůžek</u> ▪ <u>veřejná prostranství a veřejná zeleň</u> ▪ <u>dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy</u> ▪ <u>parkoviště na terénu, samostatné či podzemní garáže sloužící zejména uživatelům dané plochy</u> ▪ <u>související dopravní a technická infrastruktura</u> ▪ <u>soukromá a vyhrazená zeleň a zahrady včetně staveb a zařízení pro jejich rekreační využití</u> ▪ <u>ochranná, izolační a okrasná zeleň</u>

- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití

- ostatní občanské vybavení, které je slučitelné s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- stravovací a pohostinská zařízení s provozem omezeným pouze na denní dobu, kapacitou max. 25 zákazníků, s charakterem provozu, který je slučitelný s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- přidružená nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobitelství, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení
- veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:

- přípustné je přímé navazování sousedních staveb, umístění dvojdomů či řadových domů
- hlavní stavby dodržují závaznou stavební čáru
- závazná stavební čára nemusí být dodržena, pokud je to dáno nutností vyplývající z tvaru či terénní konfigurace pozemku a zároveň tato nutnost nevyplývá ze snahy maximalizovat objem stavby na nejvyšší přípustnou míru
- množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení
- pro plochu SK1 je stanovena specifická prostorová regulace omezující zastavěnou plochu pozemku na max. 35 % z celkové plochy stavebního pozemku

Výšková regulace zástavby:

- stavby s maximálně 3 nadzemními podlažími, max. výška staveb 13 m od úrovně původního terénu
- stavby nesmí přesáhnout výšku přímo sousedících staveb v ploše smíšené obytné – koncentrované o více než 3 m

Odůvodnění

Tento typ plochy byl Změnou č. 2 nově doplněn, a tudíž mu byly stanoveny kompletně nové regulativy. Tento typ plochy byl vyčleněn z původně plošně vymezených ploch smíšených obytných. Kompletní odůvodnění této úpravy je obsaženo v rámci odůvodnění kapitoly C) výše. Nově stanovená plošná i prostorová regulace pro tento typ ploch byla doplněna tak, aby odpovídala struktuře, terminologii a logice regulativů nově stanovených v plochách smíšených obytných (bez přívlastku). Tím mohlo být dosaženo nastavení žádoucích odchylek od čistě obytného prostředí ploch smíšených obytných, které odpovídají plochám s bydlením koncentrovaným. Jsou tak především v odchylkách prostorové regulace připuštěny intenzivnější formy obytné zástavby.

Plošná regulace

Režim je v těchto plochách takřka totožný s plochami smíšenými obytnými, neboť jde taktéž o plochy určené především pro bydlení. Jedinou výraznou odchylkou je v samotném hlavním využití přípuštění bytových či víceúčelových domů. To je přirozeně dáno odlišnou prostorovou regulací a přípustností intenzivnějších forem zástavby. V těchto obytných

strukturách je již i žádoucí více doplňovat obytnou zástavbu i souvisejícími službami, z toho důvodu je doplněna přípustnost i víceúčelových staveb.

Prostorová regulace

V prostorové regulaci ploch smíšených obytných – koncentrovaných se projevuje základní kompoziční princip urbanistické koncepce upravené Změnou č. 2 ÚP Zbuzany, a to diferenciací intenzity zástavby mezi plochami v centru obce a plochami převážně na jejím okraji. Ve vybraných částech obce je připuštěna intenzivnější forma bytové či řadové zástavby, tak aby bylo možné před touto zástavbou ochránit zbytek území zařazený do ploch smíšených obytných.

Prostorová regulace tak vychází ze struktury již existující zástavby v těchto plochách (popř. struktury plánované na ploše SK-1).

Na základě projednání Změny č. 2 ÚP Zbuzany s příslušným orgánem ochrany přírody byla prostorová regulace zpřesněna v plochách, které prozatím nejsou stavebně využity. U ploch SK jde konkrétně o plochu SK1, u které byl na základě již zpracované projektové dokumentace pro výstavbu v této ploše stanoven maximální podíl zastavěné plochy pozemku. Bylo využito termínu, který vycházel z dohody s orgánem ochrany přírody a krajiny a který odpovídá termínu definovanému v ustanovení § 2 odst. 7 stavebního zákona. Tento termín se vztahuje na nadzemní a podzemní stavby, do maximálního podílu se tak nezapočítávají zpevněné plochy. Podmínka maximální zastavěnosti stavebního pozemku v ploše SK1 nadzemními stavbami byla dodatečně doplněna po společném jednání o Změně č. 2 ÚP Zbuzany, na základě stanoviska orgánu ochrany přírody, Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí, č.j. S-MUCE 35061/2018OŽP/Hau, resp. S-MUCE 16521/2019OŽP/Hau ze dne 3. 5. 2019. Podíl zastavěnosti stavebního pozemku nadzemními stavbami 35 % je stanoven dle platného územního rozhodnutí spis. ZN. výst.:45256/2012/Su/Z/P158/1, č. j. MUCE 5551/2013 OSU.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

~~Hlavní funkční využití: zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení.~~

~~Přípustné funkční využití:–~~

~~Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500m² hrubé podlažní plochy). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.~~

~~Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.~~

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ občanské vybavení veřejné
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ služební byty správců objektů a nezbytného personálu pro provoz a údržbu ▪ veřejná prostranství a veřejná zeleň ▪ parkoviště na terénu, samostatné, skupinové, hromadné či podzemní garáže sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí ▪ související dopravní a technická infrastruktura ▪ ochranná, izolační a okrasná zeleň ▪ vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ostatní občanské vybavení podružného rozsahu, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy ▪ přidružená nerušící výroba podružného rozsahu, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy ▪ chovatelská a pěstitelská činnost podružného rozsahu doplňková k hlavnímu využití, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy

- krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion podružného rozsahu, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy
- veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:

- množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení
- pro plochy VV2 a VV3 je stanovena specifická prostorová regulace omezující zastavěnou plochu pozemku na max. 40 % z celkové plochy stavebního pozemku

Výšková regulace zástavby:

- max. výška zástavby 13 m od úrovně původního terénu
- v ploše VV3 je stanovena maximální výška zástavby 12 m a zároveň 2 nadzemní podlaží + podkroví, v případě ploché střechy maximálně 2 nadzemní podlaží + ustupující podlaží

Odůvodnění

Plošná a prostorová regulace byla v celém rozsahu upravena. Byly využity zcela jiné pojmy a výrazy, které mají mnohdy v úvodu doplněny specifické definice. Snahou bylo stanovit mnohem exaktnější a pro následnou aplikaci jednoznačnější regulaci, u které bude minimalizováno riziko výkladových obtíží.

V hlavním využití byl stručný výčet staveb nahrazen přesně definovaným výrazem „občanské vybavení veřejné“. Přípustné využití platný ÚP nestanovil žádné, oproti tomu je ve Změně č. 2 doplněn výčet staveb, které jsou obvykle v těchto typech ploch zastoupeny, avšak jejichž umístění by mohlo být dle platného ÚP problematizováno. Podmíněně přípustné využití bylo v platném ÚP vztaženo pouze na dva typy staveb občanského vybavení. Toto ustanovení tak bylo Změnou č. 2 zobecněno a rozšířeno na všechny typy občanského vybavení (i komerčního charakteru), avšak s přesně stanovenou podmínkou. Celkově byly do kapitoly F) přeneseny podmínky prostorového uspořádání, původně obsažené v kapitole C) u jednotlivých zastavitelných ploch a ve velmi obecné rovině pro stabilizované území.

Z důvodu naprosto kompletního nahrazení původní regulace novou regulací bylo přistoupeno k celkovému vyškrtnutí původní regulace a doplnění souboru regulativů nových. Dílčí úpravy jednotlivých ustanovení by způsobily nepřehlednost dokumentace Změny č. 2 a zvýšily by riziko nekonzistence upravené regulace.

Plošná regulace

V souladu se základní koncepcí rozvoje území je nastaven režim těchto ploch tak, aby ochránil vybrané strategicky významné areály veřejného občanského vybavení před jejich možnou konverzí na jiné druhy objektů zaměřené na obytnou funkci či komerční využití. Umístění objektů jiného, než veřejného občanského vybavení je omezeno, stejně tak výrobní činnosti. Bydlení je omezeno pouze na byt správce, popř. nezbytného personálu pro provoz a údržbu, tedy personál, jejichž zaměstnání vyvolává potřebu být v areálu souvisle, nikoliv pouze ve vymezený čas pracovní doby.

Prostorová regulace

Prostorová regulace je omezena pouze na stanovení maximální výšky zástavby, hmotu a umístění objektů v těchto účelových areálech, které tvoří do určité míry samostatné enklávy na území obce, není třeba podrobně regulovat. Pouze nepřiměřená výška objektů by mohla narušit obraz sídla v krajině, z toho důvodu je stanovena na hodnotu odpovídající centrální části obce. Snížena je výška u zastavitelné plochy VV3, která se nachází na okraji obce, navíc ve vyvýšené poloze.

Na základě projednání Změny č. 2 ÚP Zbuzany s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny byla prostorová regulace zpřesněna v plochách, které zatím nejsou stavebně využity. U ploch VV jde konkrétně o plochy VV2 a VV3, u kterých byl stanoven maximální podíl zastavěné plochy pozemku. Bylo využito termínu, který vycházel z dohody s orgánem

ochrany přírody a krajiny a který odpovídá termínu definovanému v ustanovení § 2 odst. 7 stavebního zákona. Tento termín se vztahuje na nadzemní a podzemní stavby, do maximálního podílu se tak nezapočítávají zpevněné plochy.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek).

Podmíněně přípustné funkční využití: (do kapacity 200 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 250 m² hrubé podlažní plochy). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

Hlavní využití	▪ <u>sport a tělovýchova rekreační i výkonnostní</u>
Přípustné využití	▪ <u>veřejná prostranství a veřejná zeleň</u> ▪ <u>parkoviště na terénu sloužící uživatelům dané plochy</u> ▪ <u>související dopravní a technická infrastruktura</u> ▪ <u>ochranná, izolační a okrasná zeleň</u> ▪ <u>vodní plochy a toky</u>
Podmíněně přípustné využití	▪ <u>veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady</u>
Nepřípustné využití	▪ <u>veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</u>
Podmínky prostorového uspořádání	<u>Výšková regulace zástavby:</u> ▪ <u>max. výška zástavby 10 m od úrovně původního terénu</u> ▪ <u>při severní hranici plochy bez možnosti nadzemních staveb</u>

Odůvodnění

Plošná a prostorová regulace byla v celém rozsahu upravena. Byly využity zcela jiné pojmy a výrazy, které mají mnohdy v úvodu doplněny specifické definice. Snahou bylo stanovit mnohem exaktnější a pro následnou aplikaci jednoznačnější regulaci, u které bude minimalizováno riziko výkladových obtíží.

Do přípustného využití zařadil platný ÚP pouze ubytovací zařízení, jejichž umístění v těchto plochách bylo nicméně vyhodnoceno jako nežádoucí (detailně viz níže). Oproti tomu platný ÚP nestanovil jako přípustné žádné další stavby a zařízení, které jsou ovšem obvykle v těchto typech ploch zastoupeny. Jejich umístění by tak mohlo být dle platného ÚP problematizováno. Podmíněně přípustné využití bylo oproti platnému ÚP razantně zúženo. Celkově byly do kapitoly F) přeneseny podmínky prostorového uspořádání, původně obsažené v kapitole C) u jednotlivých zastavitelných ploch a ve velmi obecné rovině pro stabilizované území.

Z důvodu naprosto kompletního nahrazení původní regulace novou regulací bylo přistoupeno k celkovému vyškrtnutí původní regulace a doplnění souboru regulativů nových. Dílčí úpravy jednotlivých ustanovení by způsobily nepřehlednost dokumentace Změny č. 2 a zvýšily by riziko nekonzistence upravené regulace.

Plošná regulace

Specificky zaměřená regulace ploch sportu a rekreace stabilizuje existující stavby a zařízení v těchto plochách. Regulace je nastavena monofunkčně, prakticky pouze na stavby pro sport (samotná hřiště, případné tribuny, šatny apod.). V rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany byl objekt se souvisejícím občanským vybavením (restaurace a zázemí) v areálu fotbalového hřiště ve Zbuzanech zařazen do ploch smíšených obytných – koncentrovaných, čímž je umožněn rozvoj tohoto objektu a není třeba tyto aktivity připustit v samotné ploše sportu.

Prostorová regulace

Prostorová regulace je omezena pouze na stanovení maximální výšky zástavby, hmotu a umístění objektů v jediném areálu na území obce, který tvoří do určité míry samostatnou enklávu na území obce, není třeba podrobně regulovat. Pouze nepřiměřená výška objektů by mohla narušit obraz sídla v krajině, z toho důvodu je stanovena na hodnotu odpovídající okrajové části obce. Navíc je doplněno pravidlo, které zamezuje umístění nadzemních staveb (např. tribuny, kryté haly) k severní hranici plochy. Ta přímo sousedí s nízkopodlažní obytnou zástavbou, přičemž je zde plocha sportu ve vyšší poloze. Umístění nadzemní stavby by tak značně poškodilo sousední obytné prostředí.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; maximální velikost jedné provozní jednotky: 2.000 m² hrubé podlažní plochy.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 100 lůžek), zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot – vše v souvislosti s hlavním funkčním využitím.

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 5.000 m² hrubé podlažní plochy jedné provozní jednotky). Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>drobná a řemeslná výroba, skladování</u>
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>občanské vybavení jako doplňkové k hlavnímu využití, sloužící primárně zaměstnancům v ploše</u> ▪ <u>velkoobchodní prodej a prodej nepotravinářského zboží občasně (nedenní) potřeby, typicky prodej stavebních materiálů, automobilů, strojů a zařízení, nábytku, zahradní centrum apod.</u> ▪ <u>administrativa</u> ▪ <u>věda a výzkum, vývoj a inovace</u> ▪ <u>služební byty správců objektů a nezbytného personálu pro provoz a údržbu</u> ▪ <u>parkoviště na terénu, samostatné, skupinové, hromadné či podzemní garáže sloužící uživatelům dané plochy</u> ▪ <u>čerpací stanice pohonných hmot</u> ▪ <u>veřejná prostranství a veřejná zeleň</u> ▪ <u>související dopravní a technická infrastruktura</u> ▪ <u>ochranná, izolační a okrasná zeleň</u> ▪ <u>vodní plochy a toky</u>
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>zemědělská výroba rostlinná a zemědělská výroba živočišná jen v omezeném rozsahu, který nemůže představovat zátěž pro okolí plochy</u> ▪ <u>veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů, pokud by její umístění mimo plochu vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady</u> ▪ <u>pro plochy VN2 a VN3 se stanoví podmínka dodržení hygienických limitů hluku z provozu v těchto plochách vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě</u>
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>ubytování</u> ▪ <u>průmyslové velkochovy zemědělských zvířat</u> ▪ <u>veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</u>
Podmínky prostorového uspořádání	<p><u>Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>maximální velikost jedné provozní jednotky: 2.000 m² hrubé podlažní plochy</u>

- množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení
- pro plochu VN1a je stanovena specifická prostorová regulace omezující zastavěnou plochu pozemku na max. 40 % z celkové plochy stavebního pozemku

Výšková regulace zástavby:

- max. výška zástavby 9 m od úrovně původního terénu

Odůvodnění

Plošná a prostorová regulace byla v celém rozsahu upravena. Byly využity zcela jiné pojmy a výrazy, které mají mnohdy v úvodu doplněny specifické definice. Snahou bylo stanovit mnohem exaktnější a pro následnou aplikaci jednoznačnější regulaci, u které bude minimalizováno riziko výkladových obtíží.

Hlavní využití bylo zúženo pouze na drobnou a řemeslnou výrobu, jejíž definice je obsažena v úvodu kapitoly F). Byly tak vyloučeny všechny ostatní funkce připuštěné v platném ÚP, ať už šlo o administrativu, obchod či služby. Přípustnost občanského vybavení a obchodu byla zpřesněna tak, aby zůstaly plochy pro výrobu skutečně pro výrobu zachovány. Oproti platnému ÚP, který nastavoval pro předmětné plochy výrazně multifunkční charakter výrobně-obchodních zón, tak došlo k razantní úpravě koncepce. Celkově byly do kapitoly F) přeneseny podmínky prostorového uspořádání, původně obsažené v kapitole C) u jednotlivých zastavitelných ploch a ve velmi obecné rovině pro stabilizované území.

Z důvodu naprosto kompletního nahrazení původní regulace novou regulací bylo přistoupeno k celkovému vyškrtnutí původní regulace a doplnění souboru regulativů nových. Dílčí úpravy jednotlivých ustanovení by způsobily nepřehlednost dokumentace Změny č. 2 a zvýšily by riziko nekonzistence upravené regulace.

Plošná regulace

Regulace primárně směřující k umístování objektů pro činnost definovanou ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany pod termínem **drobná a řemeslná výroba** a pro **skladování**. Vedle hlavního využití jsou doplněny další činnosti, především administrativa, která ani nemusí být navázána na výrobní objekty, neboť případné využití ploch na administrativní zónu by nepředstavovalo z pohledu ekonomického významu zóny pro obec žádnou ztrátu, zároveň by se takové provozy s výrobně-skladovým využitím plochy nedostávaly do střetu. Otevřena je možnost doplnění ploch o občanské vybavení primárně sloužící stávajícím uživatelům plochy, typicky jde o zaměstnanecká stravovací zařízení apod. Občanské vybavení pro veřejnost není v plochách přípustné, zcela by změnilo charakter a zátěž území, navíc by zvýšilo riziko odsátí těchto služeb a s tím souvisejícího společenského života z centra obce. Výjimkou a speciálním pravidlem, zpřesňujícím obecné pravidlo regulující občanské vybavení, je přípustnost velkoobchodního prodeje a prodeje nepotravinářského zboží. Ten má obvykle charakter skladů či výrobních areálů, vyžaduje dostupnost automobilem po kapacitní komunikaci a nemůže se dostat do střetu s okolní výrobou, skladováním a logistikou. Přitom se jedná o občanské vybavení, které „nevysaje“ život z jádra obce, neb se jedná o občanské využití specifické, které není určeno primárně obyvatelům obce, ale lidem z širšího okolí, za kterým se běžně dojíždí. Podmínka využití pro plochu VN1a stanoví povinnost napojit ploch na plánovaný obchvat obce Ořech. Dopravní obsluha takových provozů by tak neohrozila zastavěné území obce Zbuzany.

Využití ploch je navíc rozšířeno o zemědělskou výrobu, neboť se plochy nacházejí v kontaktu se zemědělskými plochami ve východní části obce a mohly by tak představovat přirozeně umístěné zázemí pro zemědělskou produkci.

Bydlení je omezeno pouze na byt správce, popř. nezbytného personálu pro provoz a údržbu, tedy personál, jejichž zaměstnání vyvolává potřebu být v areálu souvisle, nikoliv pouze ve vymezený čas pracovní doby. Explicitně je vyloučeno umístění ubytování, jelikož riziko umístění ubytoven v těchto plochách vysoké.

Podmínka dodržení hygienických limitů hladin hluku z provozu v plochách VN2 a VN3 vůči nejbližší stávající i budoucí obytné zástavbě byla dodatečně doplněna po společném jednání o Změně č. 2 ÚP Zbuzany, na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 29801/2018 ze 16. 8. 2018. Podmínka orgánu ochrany veřejného zdraví vychází z bezprostředního sousedství vymezených ploch přestavby smíšených obytných SC2, SC3 a SC4 a výrobních areálů podél východního okraje obce, které může být příčinou negativních vlivů výrobních činností v plochách výroby VN2 a VN3 na případné bydlení v plochách smíšených obytných SC2, SC3 a SC4.

Prostorová regulace

Prostorová regulace je převzata ze současně platného ÚP Zbuzany. Ze Zprávy o uplatňování ÚP Zbuzany nevyplýval požadavek tuto regulaci upravit, navíc byla shledána důvodnou. Koeficient zastavěnosti byl nicméně omezen jen na

plochu VN1a, neboť ostatní dvě plochy vzniklé rozdělením původní plochy VN1 by byly s tímto koeficientem vzhledem k jejich menší rozloze obtížně využitelné.

Na základě projednání Změny č. 2 ÚP Zbuzany s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny byla prostorová regulace zpřesněna v plochách, které prozatím nejsou stavebně využity. U ploch VN jde konkrétně o plochu VN1a, u které byl stanoven maximální podíl zastavěné plochy pozemku. Bylo využito termínu, který vycházel z dohody s orgánem ochrany přírody a krajiny a který odpovídá termínu definovanému v ustanovení § 2 odst. 7 stavebního zákona. Tento termín se vztahuje na nadzemní a podzemní stavby, do maximálního podílu se tak nezapočítávají zpevněné plochy.

~~PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PLOCHY TĚŽEBNÍ~~

~~Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin, kamene, štěrkopísku.~~

~~Přípustné funkční využití:–~~

~~Podmíněně přípustné funkční využití: stavby pro administrativu. Podmínkou je, že přímo souvisí s těžební činností.~~

~~Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.~~

Odůvodnění

Odstranění chyby platného ÚP Zbuzany. V grafické části ÚP Zbuzany není vymezená žádná plocha těžební, stanovení regulativu je proto zbytné.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

~~Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro automobilovou osobní a nákladní dopravu, stavby a zařízení pro autobusovou hromadnou dopravu osob, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, stavby a zařízení pro železniční dopravu, čerpací stanice pohonných hmot.~~

~~Přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 200 m² hrubé podlažní plochy), ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek) – vše v souvislosti s hlavním funkčním využitím.~~

~~Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 200 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 1.000 m² hrubé podlažní plochy). Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.~~

~~Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.~~

Hlavní využití

- silnice a sběrné místní komunikace včetně souvisejících staveb a součástí komunikací jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.
- parkoviště na terénu, samostatné, hromadné, skupinové či podzemní garáže sloužící uživatelům jak dané plochy, tak širšího okolí
- stavby a zařízení dopravní vybavenosti (autobusové zastávky, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot apod.)
- obvod dráhy vč. veškerých nezbytných součástí (násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště)
- stavby a zařízení vybavenosti pro drážní dopravu (železniční stanice a zastávky, nástupiště, provozní a správní budovy dráhy)

Přípustné využití

- místní komunikace obsluhné a se smíšeným provozem, veřejně přístupné účelové komunikace včetně ploch pro součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.
 - protihluková opatření (protihlukové stěny, protihlukové ochranné valy)
 - informační a reklamní zařízení s plochou max. 4 m²
 - související technická infrastruktura i veřejná technická infrastruktura nadřazených systémů
 - veřejná prostranství a veřejná zeleň
 - ochranná, izolační a okrasná zeleň
-

- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití není stanoveno

Nepřípustné využití ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny

Odůvodnění

Plošná a prostorová regulace byla v celém rozsahu upravena. Byly využity zcela jiné pojmy a výrazy, které mají mnohdy v úvodu doplněny specifické definice (podstatnými pro tyto plochy jsou především definice pojmů „související dopravní/technická infrastruktura“ a „dopravní/technická infrastruktura nadřazených systémů“). Snahou bylo stanovit mnohem exaktnější a pro následnou aplikaci jednoznačnější regulaci, u které bude minimalizováno riziko výkladových obtíží.

Využití plochy bylo zúženo pouze na jejich dopravní funkci. Vyloučeny tak byly stavby ubytovacích zařízení či obchodních zařízení, jejichž umístění v těchto plochách bylo hodnoceno jako nesmyslné. Oproti platnému ÚP, který nastavoval pro předmětné plochy výrazně multifunkční charakter, tak došlo k razantní úpravě koncepce.

Z důvodu naprosto kompletního nahrazení původní regulace novou regulací bylo přistoupeno k celkovému vyškrtnutí původní regulace a doplnění souboru regulativů nových. Dílčí úpravy jednotlivých ustanovení by způsobily nepřehlednost dokumentace Změny č. 2 a zvýšily by riziko nekonzistence upravené regulace.

Plošná regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb pro silniční a železniční dopravu a staveb souvisejících.

Prostorová regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní funkční využití: ~~stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).~~

Přípustné funkční využití: –

Podmíněně přípustné funkční využití: ~~obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy). Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.~~

Nepřípustné funkční využití: ~~ostatní způsoby využití.~~

- Hlavní využití**
- stavby a zařízení pro zabezpečování zásobování vodou
 - stavby a zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod
 - stavby a zařízení pro hospodaření se srážkovými vodami
 - stavby a zařízení pro výrobu a rozvod elektrické energie
 - stavby a zařízení pro zásobování plynem
 - stavby a zařízení pro zásobování teplem
 - stavby a zařízení elektronických komunikací
 - stavby a zařízení pro odpadové hospodářství
 - stavby a opatření určené ke snížení ohrožení živelnými a jinými pohromami

<u>Přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>objekty pro správu a údržbu zařízení technické infrastruktury</u> ▪ <u>zařízení požární ochrany, požární nádrže</u> ▪ <u>služební byty správců objektů a nezbytného personálu pro provoz a údržbu</u> ▪ <u>veřejná prostranství a veřejná zeleň</u> ▪ <u>ochranná, izolační a okrasná zeleň</u> ▪ <u>související dopravní infrastruktura</u>
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	<i>není stanoveno</i>
<u>Nepřípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</u>
<u>Podmínky prostorového uspořádání</u>	<i>nejsou stanoveny</i>

Odůvodnění

Plošná a prostorová regulace byla v celém rozsahu upravena. Byly využity zcela jiné pojmy a výrazy, které mají mnohdy v úvodu doplněny specifické definice (podstatnými pro tyto plochy jsou především definice pojmů „související dopravní/technická infrastruktura“ a „dopravní/technická infrastruktura nadřazených systémů“). Snahou bylo stanovit mnohem exaktnější a pro následnou aplikaci jednoznačnější regulaci, u které bude minimalizováno riziko výkladových obtíží.

Využití plochy bylo zúženo pouze na jejich základní funkci. Vyloučeny tak byly stavby obchodních zařízení, jejichž umístění v těchto plochách bylo hodnoceno jako nesmyslné. Oproti platnému ÚP, který nastavoval pro předmětné plochy výrazně multifunkční charakter, tak došlo k razantní úpravě koncepce.

Z důvodu naprosto kompletního nahrazení původní regulace novou regulací bylo přistoupeno k celkovému vyškrtnutí původní regulace a doplnění souboru regulativů nových. Dílčí úpravy jednotlivých ustanovení by způsobily nepřehlednost dokumentace Změny č. 2 a zvýšily by riziko nekonzistence upravené regulace.

Plošná regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb pro technickou infrastrukturu a staveb souvisejících.

Prostorová regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

PLOCHY PARKŮ, VEŘEJNÉ ZELENĚ

Hlavní funkční využití: záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně.

Přípustné funkční využití: drobné zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobné sportovní a rekreační zařízení. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

<u>Hlavní využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>veřejná prostranství převážně nezpevněná, zejména parky, pobytové louky, lesoparky a jiné veřejně přístupné plochy zeleně</u>
<u>Přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu</u> ▪ <u>související dopravní a technická infrastruktura i veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů</u>

- informační a reklamní zařízení s plochou max. 2 m²
- dětská hřiště
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, zařízení a stavby urbanisticky dotvářející veřejnou zeleň a zvyšující její uživatelskou či estetickou hodnotu (drobné objekty občanského vybavení, drobná architektura, vodní prvky, venkovní kulturní zařízení, umělecké instalace apod.), za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy
- plošně nenáročná sportoviště za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy
- parkoviště na terénu za podmínky umístění pouze na okraji plochy tak, aby nenarušilo zásadně celistvost plochy
- podzemní garáže za podmínky, že nenaruší celistvost plochy

Nepřípustné využití

- oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání veřejného prostranství veřejností
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

Zástavba odpovídající tomuto charakteru a této struktuře zástavby:

- množství a charakter zeleně na stavebním pozemku budou řešeny s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby v obci, který se vyznačuje intenzivním prolínáním zástavby se vzrostlou zelení

Odůvodnění

Plošná a prostorová regulace byla v celém rozsahu upravena. Byly využity zcela jiné pojmy a výrazy, které mají mnohdy v úvodu doplněny specifické definice. Snahou bylo stanovit mnohem exaktnější a pro následnou aplikaci jednoznačnější regulaci, u které bude minimalizováno riziko výkladových obtíží.

Nejasné výrazy v platném ÚP (jako např. „drobná sportovní a rekreační zařízení“), často velmi rizikové v těchto typech ploch, byly nahrazeny výčtem jasně definovaných typů staveb (podstatnými pro tyto plochy jsou především definice pojmů „drobná architektura“ či „drobné objekty občanského vybavení“).

Z důvodu naprosto kompletního nahrazení původní regulace novou regulací bylo přistoupeno k celkovému vyškrtnutí původní regulace a doplnění souboru regulativů nových. Dílčí úpravy jednotlivých ustanovení by způsobily nepřehlednost dokumentace Změny č. 2 a zvýšily by riziko nekonzistence upravené regulace.

Plošná regulace

Regulace směřující především k zajištění veřejné přístupnosti těchto ploch a jejich využití pro krátkodobou rekreaci, přičemž hlavní charakteristikou těchto ploch je vyšší podíl zeleně v plochách.

V přípustném využití je doplněno využití ploch pro umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury nadřazených systémů, a to bez dalších podmínek, neboť právě do těchto ploch by měly být tyto stavby primárně umísťovány. Přípuštěno je umísťování různých druhů drobných staveb standardně se vyskytujících na veřejných prostranstvích, přičemž je tato možnost podmíněna zákazem omezení veřejné přístupnosti. Vysvětlení pojmů „drobné objekty občanského vybavení“ a „drobná architektura“ je provedeno v odůvodnění definic pojmů výše. Do ploch parků a veřejné zeleně by měly být umísťovány pouze objekty nevylučující jejich využití ze strany žádné ze společenských skupin.

Prostorová regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: lesní plochy – *podmínkou je, že se jedná o lesní biocentra, nebo lesní biokoridory a lesy s přirozenou skladbou dřevin*; dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení*.

Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.

<u>Hlavní využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu</u>
<u>Přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>rozptýlená zeleň v sídle i krajině</u>▪ <u>doprovodná zeleň podél vodotečí</u>▪ <u>vysoká nelesní zeleň, křoviny</u>▪ <u>sady, parky a lesoparky</u>▪ <u>extenzivní trvalé travní porosty, stepní lada</u>▪ <u>pozemky určené k plnění funkcí lesa</u>▪ <u>cesty a stezky pro pěší</u>▪ <u>stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků</u>▪ <u>protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi</u>▪ <u>stavby a zařízení pro myslivost</u>▪ <u>drobná architektura omezená pouze na drobné stavby pro turistickou infrastrukturu typu rozcestníky, informační tabule, drobná posezení odpovídající přírodnímu charakteru území</u>▪ <u>vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně</u>▪ <u>související dopravní a technická infrastruktura</u>
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>nezbytné stavby a zařízení pro lesní hospodářství, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže</u>▪ <u>stavby a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky apod. – to vše za podmínky, že budou citlivě respektovat krajinný ráz a nenarušovat hlavní využití plochy</u>▪ <u>dočasné stavby ohrad s nezpevněnými základy a obory a oplocenky</u>▪ <u>veřejně prospěšná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru a není-li možné jí umístit mimo lesní pozemky</u>
<u>Nepřípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>oplocení</u>▪ <u>veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</u>
<u>Podmínky prostorového uspořádání</u>	<i>nejsou stanoveny</i>

Odůvodnění

Plošná a prostorová regulace byla v celém rozsahu upravena. Byly využity zcela jiné pojmy a výrazy, které mají mnohdy v úvodu doplněny specifické definice. Snahou bylo stanovit mnohem exaktnější a pro následnou aplikaci jednoznačnější regulaci, u které bude minimalizováno riziko výkladových obtíží.

Upřesněn byl především režim umísťování staveb oplocení, dopravní a technické infrastruktury, staveb a zařízení pro rekreaci apod., v těchto typech ploch vyvolávajících mnohdy rizikové situace.

Z důvodu naprosto kompletního nahrazení původní regulace novou regulací bylo přistoupeno k celkovému vyškrtnutí původní regulace a doplnění souboru regulativů nových. Dílčí úpravy jednotlivých ustanovení by způsobily nepřehlednost dokumentace Změny č. 2 a zvýšily by riziko nekonzistence upravené regulace.

Plošná regulace

Regulace zaměřená na plochy přírodního charakteru. Převážným pojítkem všech přípustných funkcí je jejich neprodukční účel zaměřený na zvyšování ekologické stability krajiny. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro lesnictví a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována pravidlem umožňující jen specifické druhy oplocení a ohrazení.

Prostorová regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

~~Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu.~~

~~Přípustné funkční využití: drobné stavby městského mobiliáře (autobusové zastávky, lavičky, stožáry veřejného osvětlení, informační tabule a panely, fontány, stojany pro jízdní kola apod.).~~

~~Podmíněně přípustné funkční využití: drobné stavby obchodu a služeb. Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.~~

~~Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.~~

<u>Hlavní využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> veřejná prostranství převážně zpevněná, zejména náměstí, ulice, tržiště, nábřeží, chodníky, cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu
<u>Přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> místní komunikace III. a IV. třídy a veřejně přístupné účelové komunikace včetně ploch pro součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod. parkoviště na terénu a podzemní garáže související dopravní a technická infrastruktura i veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů informační a reklamní zařízení dětská hřiště ochranná, izolační a okrasná zeleň vodní plochy a toky
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> činnosti, zařízení a stavby urbanisticky dotvářející veřejné prostranství a zvyšující jeho uživatelskou či estetickou hodnotu (drobné objekty občanského vybavení, drobná architektura, vodní prvky, venkovní kulturní zařízení, umělecké instalace apod.), za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy plošně nenáročná sportoviště za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy

- silnice II. a III. třídy a místní komunikace II. třídy včetně součástí komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod. za podmínky, že provoz na těchto komunikacích je slučitelný s účelem veřejného prostranství

Nepřípustné využití

- oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání veřejného prostranství veřejností
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání *nejsou stanoveny*

Odůvodnění

Plošná a prostorová regulace byla v celém rozsahu upravena. Byly využity zcela jiné pojmy a výrazy, které mají mnohdy v úvodu doplněny specifické definice. Snahou bylo stanovit mnohem exaktnější a pro následnou aplikaci jednoznačnější regulaci, u které bude minimalizováno riziko výkladových obtíží.

Nejasné výrazy v platném ÚP (jako např. „drobné stavby obchodu a služeb“), často velmi rizikové v těchto typech ploch, byly nahrazeny výčtem jasně definovaných typů staveb (podstatnými pro tyto plochy jsou především definice pojmů „drobná architektura“ či „drobné objekty občanského vybavení“).

Z důvodu naprosto kompletního nahrazení původní regulace novou regulací bylo přistoupeno k celkovému vyškrtnutí původní regulace a doplnění souboru regulativů nových. Dílčí úpravy jednotlivých ustanovení by způsobily nepřehlednost dokumentace Změny č. 2 a zvýšily by riziko nekonzistence upravené regulace.

Plošná regulace

Regulace směřující především k zajištění veřejné přístupnosti těchto ploch, přičemž významně zastoupená je jejich funkce dopravní. V přípustném využití je doplněno její využití pro umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury nadřazených systémů, a to bez dalších podmínek, neboť právě do těchto ploch by měly být tyto stavby primárně umísťovány. Přípuštěno je umísťování různých druhů drobných staveb standardně se vyskytujících na veřejných prostranstvích, přičemž je tato možnost podmíněna zákazem omezení veřejné přístupnosti. Vysvětlení pojmů „drobné objekty občanského vybavení“ a „drobná architektura“ je provedeno v odůvodnění výše. Do ploch veřejných prostranství by měly být umísťovány pouze objekty nevylučující jejich využití ze strany žádné ze společenských skupin.

Prostorová regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

PLOCHY LESNÍ

~~——— Hlavní funkční využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).~~

~~Přípustné funkční využití: drobné stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy; dopravní a technická infrastruktura.~~

~~Podmíněně přípustné funkční využití: —.~~

~~Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.~~

Hlavní využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití

- cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu
- stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- stavby a zařízení pro myslivost
- protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi

- drobná architektura
- vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně
- ochranná, izolační a okrasná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné stavby a zařízení lesního hospodářství, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže
- stavby a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky apod. – to vše za podmínky, že budou citlivě respektovat krajinný ráz a nenarušovat hlavní využití plochy
- obory a oplocenky
- veřejná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání *nejsou stanoveny*

Odůvodnění

Plošná a prostorová regulace byla v celém rozsahu upravena. Byly využity zcela jiné pojmy a výrazy, které mají mnohdy v úvodu doplněny specifické definice. Snahou bylo stanovit mnohem exaktnější a pro následnou aplikaci jednoznačnější regulaci, u které bude minimalizováno riziko výkladových obtíží.

Upřesněn byl především režim umísťování staveb oplocení, dopravní a technické infrastruktury, staveb a zařízení pro rekreaci apod., v těchto typech ploch vyvolávajících mnohdy rizikové situace.

Z důvodu naprosto kompletního nahrazení původní regulace novou regulací bylo přistoupeno k celkovému vyškrtnutí původní regulace a doplnění souboru regulativů nových. Dílčí úpravy jednotlivých ustanovení by způsobily nepřehlednost dokumentace Změny č. 2 a zvýšily by riziko nekonzistence upravené regulace.

Plošná regulace

Monofunkční regulace zaměřená na využití ploch pro účely lesního hospodářství. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro lesnictví a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována pravidlem umožňujícím jen specifické typy oplocení a ohrazení.

Prostorová regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

~~Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF).~~

~~Přípustné funkční využití: drobné stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy; dopravní a technická infrastruktura.~~

~~Podmíněně přípustné funkční využití: –.~~

~~Nepřípustné funkční využití: ostatní způsoby využití.~~

<u>Hlavní využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>pozemky zemědělského půdního fondu využívané pro zemědělskou produkci</u>
<u>Přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>louky a pastviny, trvalé travní porosty</u> ▪ <u>v souladu se stanovenou základní koncepcí krajiny: pozemky určené k plnění funkcí lesa, sady, parky a lesoparky, ochranná, izolační a okrasná zeleň</u> ▪ <u>plantáže rychle rostoucích dřevin</u> ▪ <u>cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu</u> ▪ <u>stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků</u> ▪ <u>protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi</u> ▪ <u>stavby a zařízení pro myslivost</u> ▪ <u>drobná architektura</u> ▪ <u>vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně, mokřady</u> ▪ <u>související dopravní a technická infrastruktura</u>
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, pokud by jejich umístění v zastavěném území či zastavitelných plochách vyvolávalo nepřiměřené provozní obtíže</u> ▪ <u>stavby a zařízení, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky apod. – to vše za podmínky, že budou citlivě respektovat krajinný ráz a nenarušovat hlavní využití plochy</u> ▪ <u>dočasné stavby ohrad s nezpevněnými základy</u> ▪ <u>veřejná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru</u>
<u>Nepřípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</u>

Podmínky prostorového uspořádání *nejsou stanoveny*

Odůvodnění

Plošná a prostorová regulace byla v celém rozsahu upravena. Byly využity zcela jiné pojmy a výrazy, které mají mnohdy v úvodu doplněny specifické definice. Snahou bylo stanovit mnohem exaktnější a pro následnou aplikaci jednoznačnější regulaci, u které bude minimalizováno riziko výkladových obtíží.

Upřesněn byl především režim umísťování staveb oplocení, dopravní a technické infrastruktury, staveb a zařízení pro rekreaci apod., v těchto typech ploch vyvolávajících mnohdy rizikové situace.

Z důvodu naprosto kompletního nahrazení původní regulace novou regulací bylo přistoupeno k celkovému vyškrtnutí původní regulace a doplnění souboru regulativů nových. Dílčí úpravy jednotlivých ustanovení by způsobily nepřehlednost dokumentace Změny č. 2 a zvýšily by riziko nekonzistence upravené regulace.

Plošná regulace

Plošná regulace je zaměřena primárně na využití ploch pro zemědělské účely. Vzhledem k velmi nízké ekologické stabilitě krajiny je přípustná konverze zemědělských ploch na ekologicky stabilnější plochy. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro zemědělství a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována pravidlem umožňujícím jen specifické typy oplocení a ohrazení.

Prostorová regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> vodní plochy a toky
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> vodohospodářské stavby a zařízení přímo související s vodními toky nebo vodními plochami (jezy, stavidla, hráze, mola přemostění, lávky apod.) stavby a zařízení pro chov ryb a vodních ptáků provozní pásma pro údržbu vodních ploch a toků břehové a doprovodné porosty, doprovodná zeleň podél vodotečí a vodních ploch mokřady komunikace pro chodce a cyklisty včetně pěších a cyklistických lávek stavby a opatření určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků drobná architektura související dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení pro rekreační využívání vodních ploch a toků za podmínky respektování zájmů ochrany přírody a krajiny veřejná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy či koridoru
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	<i>nejsou stanoveny</i>

Odůvodnění

Regulativy byly kompletně doplněny, neboť v platném ÚP Zbuzany nebyly stanoveny.

Plošná regulace

Byla nastavena monofunkční regulace zaměřená na umístění vodohospodářských staveb a staveb či opatření souvisejících.

Prostorová regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Územní plán vymezuje koridory pro umístění dopravní a technické infrastruktury. Koridory jsou vymezeny jako překryvné plochy:

- Území v koridorech lze využívat v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezené pod koridorem.
- Podmínkou je, že takové využití neznemožní či neztíží budoucí realizaci záměru, pro který je koridor vymezen.
- Po realizaci záměru, pro který je koridor vymezen, se v nevyužité části plochy koridoru uplatňují podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch příslušející jednotlivým plochám vymezených pod koridorem.

Odůvodnění

Doplnění pravidel pro aplikaci ÚP v případě umístování staveb do koridorů. Koridory jsou vymezeny jako překryvné vrstvy, které umožňují využívání území v režimu ploch viditelných pod koridorem, ale pouze za podmínky, že do budoucna nezamezí, či neztíží realizaci plánovaného záměru. Po realizaci plánovaného záměru nevyužitý zbytek plochy koridoru automaticky spadá do režimu ploch viditelných pod koridorem, již bez omezení.

KORIDOR PRO VYSOKORYCHLOSTNÍ TRATĚ, ÚSEK PRAHA – BEROUN (TUNEL)

<u>Hlavní využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>vysokorychlostní železniční trať vedená v tunelu</u>
<u>Přípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>související stavby a zařízení určené pro provoz tunelu (vzduchotechnika, bezpečnostní prostory a zařízení apod.)</u>▪ <u>související technická infrastruktura</u>
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	<i>není stanoveno</i>
<u>Nepřípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>veškeré stavby a zařízení znemožňující či ztěžující realizaci záměru, pro který je koridor vymezen</u>▪ <u>hloubkové vrty (pro tepelná čerpadla, případně pro jiné účely), nesouvisející se stavbou tunelu</u>
<u>Podmínky prostorového uspořádání</u>	<i>nejsou stanoveny</i>

Odůvodnění

Plošná regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb pro železniční dopravu a staveb souvisejících.

Prostorová regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

<u>Hlavní využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>stavby a zařízení pro přenos a rozvod elektrické energie</u>
<u>Přípustné využití</u>	<i>není stanoveno</i>
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	<i>není stanoveno</i>
<u>Nepřípustné využití</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ <u>veškeré stavby a zařízení znemožňující či ztěžující realizaci záměru, pro který je koridor vymezen</u>
<u>Podmínky prostorového uspořádání</u>	<i>nejsou stanoveny</i>

Odůvodnění

Plošná regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb stavby a zařízení pro přenos a rozvod elektrické energie

Prostorová regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby (VPS):

D11 Trasa silniční přeložky silnice II. třídy v návrhové kategorii S9,5/70.

D12 ~~Trasa Koridor vysokorychlostní železniční dopravy tzv. nového železničního propojení Praha – Beroun pro vysokorychlostní trať, úsek Praha – Beroun (tunel)~~

D13 Místní komunikace

Odůvodnění

Jedná se o pouze formální úpravu terminologie.

TV1 čistírna odpadních vod

TV2 vodojem

TV3 vodojem

TI1 N-TS a kabely VN – OV1 až OV9

TI2 N-TS a kabely VN – OV10

TI3 N-TS a kabely VN – OV13

TI4 Napájecí vedení 110 kV pro nové železniční propojení Praha – Beroun

TI.k2 zdvojení vedení vysokého napětí 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje

Odůvodnění

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. l) Stavebního zákona. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, tj. zejména navržené plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu.

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Mezi veřejně prospěšné stavby jsou doplněny všechny Změnou č. 2 ÚP Zbuzany nově vymezené záměry na rozvoj technické infrastruktury. A to včetně záměru umístění ČOV na území obce v ploše TV1, který je obsažen již v současně platném ÚP Zbuzany, ve kterém však nebyl zařazen mezi veřejně prospěšné stavby. Komplexní odůvodnění jednotlivých záměrů je provedeno v odůvodnění úprav textu kapitoly D – technická infrastruktura ↑.

Veřejně prospěšné stavby jsou znázorněny v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

~~Pozemky, které jsou dotčeny VPS:~~

● — VPS	pozemek — část (* → celý)	katastrální území
D11	198/3	Zbuzany
	632/2	Zbuzany
	200	Zbuzany
	629/1	Zbuzany

	<p>355 638 352 365 637/1 370/1 309/1 309/2 636 319/1 640 399/1 395/1 397 395/8 395/2 634 395/7</p>	<p>Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany</p>
DI-2	<p>370/2 370/1 365 352 637/1 309/1 619/1 243 235 626 149/8 149/75 149/76 149/68 149/77 149/73 149/74 149/69 149/70 149/71 149/65 149/66 149/60 623/2 110</p>	<p>Zbuzany Zbuzany</p>
●—— VPS	pozemek – část (* → celý)	katastrální území
DI3	110	Zbuzany
TV-1	37	Zbuzany
VPS-TI-1	<p>625 160/6 160/51 160/117</p>	<p>Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany</p>

	160/119 160/121 160/122 160/126 160/127 160/128 627/1 160/46 192/5	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
VPS-TI 2	158/12 158/1 219/3	Zbuzany Zbuzany Zbuzany
VPS-TI 3	626 149/7	Zbuzany Zbuzany
VPS-TI 4	370/3 370/1 309/1 636 619/1 235	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany

Odůvodnění

Je vyřazena část současně platného ÚP Zbuzany, která obsahuje výčet pozemků dotčených jednotlivými veřejně prospěšnými stavbami. Stavební zákon nevyžaduje, aby byl tento výčet u staveb určených pro vyvlastnění proveden. Naopak takový výčet zvyšuje riziko rozpornosti grafické a textové části dokumentace.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření (VPO):

- veškeré navrhované **nefunkční** prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) **k založení**

Odůvodnění

Pouze formální úprava, která upřesňuje, že prvky ÚSES jsou zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření jen v případě, že jsou vymezeny jako nefunkční k založení.

Veřejně prospěšná opatření jsou znázorněna v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Pozemky, které jsou dotčeny VPO:

•—— VPO	pozemek — část (* — celý)	katastrální území
LBK 1	200 632/1 186/25 186/26 160/7 160/117 160/118 160/60 160/120	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany

	160/60 179/19 179/20 179/18 160/124 160/123 160/122 160/125 160/126 160/81 160/127 160/128 627/1	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
LBK-2	235 243 242/1 253/2	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
LBK-3	531/1 547/5 619/2 488/1 488/4	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
LBK-4	531/1 531/3 618 562	Zbuzany Zbuzany Zbuzany Zbuzany
LBC-2	531/1 547/3* 547/4*	Zbuzany Zbuzany Zbuzany

Odůvodnění

Je vyřazena část současně platného ÚP Zbuzany, která obsahuje výčet pozemků dotčených jednotlivými veřejně prospěšnými opatřeními. Stavební zákon nevyžaduje, aby byl tento výčet u opatření určených pro vyvlastnění proveden. Naopak takový výčet zvyšuje riziko rozpornosti grafické a textové části dokumentace.

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

H VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Vymezuje se následující koridor územní rezervy a stanovuje se jeho využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit:

Koridor RDI.k1

Budoucí využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit: přeložka silnice II. třídy a související stavby a zařízení

Podmínky pro prověření koridoru:

1. aktualizace trasy nebo úplné vypuštění trasy přeložky silnice II. třídy přes správní území obce Zbuzany v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje
2. pořízení územní studie koordinující vedení trasy přeložky silnice II. třídy mezi obcemi Chýnice, Tachlovice, Dobříč a Zbuzany.

Odůvodnění

Doplnění ustanovení souvisí s vymezením koridoru územní rezervy pro budoucí prověření možného alternativního trasování přeložky silnice II/116 přes území obce Zbuzany i okolních obcí. Vyhláška č. 500/2006 Sb. stanoví v Příloze č. 7, oddílu I., odst. 2. písm. a) povinnost v případě vymezení ploch a koridorů územních rezerv stanovit podmínku pro jejich prověření. Splnění takové podmínky je důvodem pro převedení územní rezervy do režimu návrhu v rámci následné změny ÚP. Resp. může nesplnění stanovené podmínky znamenat nutnost předmětnou plochu nebo koridor územní rezervy z řešení ÚP vypustit.

Základní podmínkou převedení koridoru územní rezervy RDI.k1 do návrhu je úprava vedení trasy předmětné přeložky silnice II. třídy v ZÚR Středočeského kraje. Do té doby, dokud bude v ZÚR SČK současná trasa přeložky silnice II. třídy, kterou musí respektovat i ÚP Zbuzany, nelze v ÚP Zbuzany vymežit paralelně pro shodný daný účel druhý návrhový koridor a je nutné území pro alternativní vedení přeložky silnice II. třídy chránit toliko institutem územní rezervy.

Další podmínkou pro vymezení koridoru jako návrhového, je nad rámec podmínky č. 1 zpracování podrobné studie, která by takové alternativní trasování prověřila, zejména s ohledem na širší územní vztahy a s ohledem na zájmy okolních obcí, přes jejichž území by mohla alternativní přeložka potenciálně procházet.

J STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Stanovuje se následující pořadí změn v území:

Podmíněná etapa: Výstavba staveb pro bydlení v plochách OV10 a SK1.

Podmiňující etapa: Navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod (realizace nového vodojemu v ploše TV2, či TV3 + výstavba nové čistírny odpadních vod v ploše TV1, či navýšení kapacity systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

Podmíněná etapa: Stavební záměry navyšující kapacitu ploch SC1, SC2, SC3 a SC4 pro bydlení.

Podmiňující etapa: Navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod (realizace nového vodojemu v ploše TV2, či TV3 + výstavba nové čistírny odpadních vod v ploše TV1, či navýšení kapacity systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

Podmíněná etapa: Výstavba objektů občanského vybavení v ploše VV3.

Podmiňující etapa: Navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod (realizace nového vodojemu v ploše TV2, či TV3 + výstavba nové čistírny odpadních vod v ploše TV1, či navýšení kapacity systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany (toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. na dobudování vlastní ČOV v sousedství).

Odůvodnění

Změnou č. 2 ÚP Zbuzany byla provedena revize návrhu zastavitelných ploch z pohledu jejich kapacity ve srovnání s kapacitou stávajících systémů technické infrastruktury. Právě tento komplexní přístup při zpracování současně platného ÚP Zbuzany byl podceněn, následkem čehož se nároky vyvolané novou zástavbou dostaly na hranici kapacity systému zásobování vodou a odvádění odpadních vod. (Podrobně je změna koncepce technické infrastruktury odůvodněna u kapitoly D výše. ↑) Tento nežádoucí stav bylo nutné vyřešit a ochránit stávající obyvatele obce před možným kolapsem systémů technické infrastruktury.

Výsledkem revize tak bylo doplnění etapizace, která podmiňuje výstavbu na zbývajících kapacitních plochách určených pro výstavbu staveb pro bydlení a občanské vybavení zvýšením kapacity jmenovaných systémů technické infrastruktury. Režim je rozdělen dle typů dotčených ploch. Plochy OV10 a SK1 v tuto chvíli nejsou ještě využity, tudíž je v nich podmíněna výstavba nových staveb pro bydlení. Na plochách přestavby SC1 – SC4 se nacházejí objemné stavby a je tak podmíněna jejich přestavba zvyšující jejich kapacitu pro bydlení. Poslední významnou rozvojovou lokalitou v obci je plocha občanského vybavení VV1, kde je podmíněna výstavba objektů občanského vybavení.

ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Návrh územního plánu Zbuzany sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem **55** stran a sestává z následujících kapitol:

- A Vymezení zastavěného území
- B Koncepce rozvoje území **města**
- C Urbanistická koncepce
- D Koncepce veřejné infrastruktury
- E Koncepce uspořádání krajiny
- F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I Údaje o územním plánu Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- J Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
Údaje o územním plánu

Odůvodnění

jedná se o formální úpravy spočívající v aktualizaci obsahu kapitol dle úprav provedených ve struktuře textu ÚP Zbuzany provedených v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany.

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

- 1 Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2 Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3 **Výkres technické infrastruktury Technická infrastruktura** 1 : 5 000
- 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Odůvodnění

V textu platného ÚP Zbuzany je chybně uveden název výkresu č. 3, který neodpovídá názvu uvedenému na výkrese. jedná se tedy o odstranění formální chyby textu platného ÚP Zbuzany, název výkresu č. 3 je v textu opraven na název uvedený na výkrese.

H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

H.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

Ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany se vymezují pouze tři nové zastavitelné plochy pro bydlení, které budou předmětem vyhodnocení v této kapitole:

Původní využití plochy	Navržené využití plochy	Výměra (ha)
plochy parků a veřejné zeleně, plochy zemědělské	OV13g: plochy smíšené obytné	0,252
plochy parků a veřejné zeleně, plochy zemědělské	OV13j: plochy smíšené obytné	0,138
plochy parků a veřejné zeleně, plochy zemědělské	OV13k: plochy smíšené obytné	0,104

Návrh všech tří zastavitelných ploch nevyplývá z potřeby vymezit nové zastavitelné plochy. V ÚP Zbuzany (2011) byly tyto plochy vymezeny z větší části v rámci tzv. zastavitelného území jako plochy parků, veřejné zeleně, a tvoří obvodový pás zeleně podél obytné lokality Jižní Zahrady, z menší části jako plochy zemědělské.

Změnou č. 2 ÚP Zbuzany jsou nyní tyto plochy vymezeny jako plochy smíšené obytné z důvodu uvedení souladu územně plánovací dokumentace s novou katastrální mapou. Změnou č. 2 bylo upraveno vymezení jižního okraje navrhované zástavby sídla Zbuzany, a to v souladu s aktuální parcelací dle katastru nemovitostí. Parcelní hranice byly od doby vydání ÚP Zbuzany v roce 2011 změněny dle projektu výstavby obytné lokality „Jižní zahrady“ v rámci zastavitelných ploch OV11, OV12 a OV13. Nový rozsah parcelních hranic byl proto promítnut do řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany s cílem zajistit efektivní využití okrajových parcel, které by jinak (v režimu současného řešení ÚP Zbuzany) nebylo možné využít pro výstavbu rodinných domů a souvisejících staveb včetně např. oplocení.

Původní zastavitelnou plochu OV13 bylo nutné mírně rozšířit směrem na jih tak, aby zahrnovala celé parcely určené pro bydlení a nikoli pouze jejich severní část - toto rozšíření je ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany provedeno vymezením zastavitelných ploch OV13g, OV13j a OV13k. Důvodem rozšíření původní zastavitelné plochy OV13 o části OV13g, OV13j a OV13k je respektování současné parcelace dle KN určené pro výstavbu rodinných domů, korekce ve vztahu ke změně mapového podkladu územně plánovací dokumentace a zároveň nemožnost případných úprav parcelních hranic s ohledem na již stabilizované uspořádání celé lokality a realizovanou uliční síť.

H.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro ostatní využití

Na pořízení změny územního plánu se vztahuje ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

V případě návrhu zastavitelných ploch jiných než pro bydlení, je nutné při tomto vyhodnocení postupovat odlišným způsobem. Nelze vyhodnocovat veškeré plochy agregovaně s tím, že je v zásadě jedno, kde se bude požadovaná funkce na území obce naplňovat. U vymezení nových zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití je tak vždy třeba jednotlivě vyhodnotit, zda je jejich konkrétní vymezení potřeba a zda nelze předpokládaný záměr realizovat v jiných k tomu příslušných plochách na území obce.

H.2.1. Plochy technické infrastruktury

Ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany se vymezují následující nové zastavitelné plochy pro **technickou infrastrukturu**, které tak budou předmětem následujícího vyhodnocení:

Původní využití plochy	Navržené využití plochy	Výměra (ha)	Záměr
plochy parků a veřejné zeleně, plochy zemědělské	TV3: plocha technické infrastruktury	0,3456	nový vodojem

Změnou č. 2 je řešena problematika zásobování obce pitnou vodou. Pro území obce byla zpracována Technickoekonomická studie HYDRAULICKÉ POSOUZENÍ VODOVODNÍ SÍTĚ OBCE ZBUZANY (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 08/2016). Studie obsahuje variantní návrh řešení koncepce vodohospodářské infrastruktury obce v rozsahu zásobování vodou. Závěry této studie reflektuje rovněž Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje – aktualizace 2017. Podrobnější závěry a východiska uvedených podkladů relevantních pro řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany jsou uvedeny v kapitole Odůvodnění technické infrastruktury.

V rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany jsou vymezením zastavitelné plochy TV3 vytvořeny podmínky pro realizaci vodojemu na území obce. Hlavní důvody vycházejí zejména ze závěrů výše uvedené studie. Navrhované záměry (plochy TV2 a TV3) pro variantní výstavbu vodojemů jsou v souladu s PRVKÚK a zajišťují dostatečnou kapacitu pro distribuci pitné vody v obci, odpovídají tedy požadavkům na ochranu a adekvátní rozvoj veřejné technické infrastruktury, které jsou ve veřejném zájmu. Zastavitelná plocha TV3 je vymezena pro umístění věžového vodojemu o objemu 300 m³ (dle studie varianta 1) nebo zemního vodojemu s automatickou tlakovou stanicí o objemu 300 m³ (dle studie varianta 2). Plocha pro umístění vodojemu je vymezena v nejvyšším bodě terénu území obce, se zajištěním dopravního přístupu k ploše ulic Návětrná a při adekvátní výměře plochy.

V rámci vyhodnocení lze uzavřít, že pro předmětný záměr nebylo možné využít jiných ploch pro technickou infrastrukturu.

H.2.2. Plochy parků a veřejné zeleně

Ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany se vymezují následující nové zastavitelné plochy pro **parky a veřejnou zeleň**, které tak budou předmětem následujícího vyhodnocení:

Původní využití plochy	Navržené využití plochy	Výměra (ha)	Záměr
plochy zemědělské	VZ8: plochy parků a veřejné zeleně	0,041	posunutí zeleného pásu
plochy zemědělské	VZ9: plochy parků a veřejné zeleně	0,491	posunutí zeleného pásu

Změnou č. 2 ÚP Zbuzany bylo upraveno vymezení jižního okraje navrhované zástavby sídla Zbuzany, a to v souladu s aktuální parcelací dle KN. Původní zastavitelnou plochu OV13 bylo nutné mírně rozšířit směrem na jih tak, aby zahrnovala celé parcely určené pro bydlení a nikoli pouze jejich část – toto rozšíření je ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany provedeno vymezením zastavitelných ploch OV13g, OV13j a OV13k. Zároveň s touto úpravou bylo nutné posunout jižním směrem také původně vymezený pás veřejné zeleně v ploše VZ8 s cílem zachovat původní koncepční řešení lokality a ponechat možnost realizace průběžného obvodového pásu veřejné zeleně na rozhraní navržené zástavby a volné zemědělsky využívané krajiny. V souvislosti s aktualizací zastavěného území a vymezení již realizované uliční sítě byla rovněž vymezena stabilizovaná plocha veřejného prostranství podél západní strany obytné lokality, čímž došlo k formálnímu rozdělení pásu veřejné zeleně – jižní část pásu veřejné zeleně je tedy nejen posunuta, ale také nově označena jako plocha VZ9.

V rámci vyhodnocení lze uzavřít, že pro předmětný záměr nebylo možné využít jiné plochy parků a veřejné zeleně.

H.2.3. Plochy veřejných prostranství

Ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany se vymezují následující nové zastavitelné plochy pro **veřejná prostranství**, které tak budou předmětem následujícího vyhodnocení:

Původní využití plochy	Navržené využití plochy	Výměra (ha)	Záměr
plochy zemědělské	PV2: plochy veřejných prostranství	0,545	doplnění cestní sítě v krajíně
plochy zemědělské	PV3: plochy veřejných prostranství	0,108	doplnění cestní sítě v krajíně

Původní využití plochy	Navržené využití plochy	Výměra (ha)	Záměr
plochy zemědělské	PV4: plochy veřejných prostranství	0,214	doplnění cestní sítě v krajině

Plocha PV2 je vymezena pro zajištění prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, doplňuje systém veřejných prostranství sídla Zbuzany v návaznosti na volnou krajinu. Plocha představuje propojení dvou hlavních rekreačních atraktivit území – rybníku Mařánek a bývalého lomu Mramorka ve vazbě na aktuálně rozvíjenou cestu ze západního okraje sídla k rybníku Mařánek. Hlavním cílem vymezení plochy je zajištění prostorové spojitosti systému veřejných prostranství ve volné krajině a v návaznosti na sídla. Plocha je vymezená pro obnovu historické cesty doložené na historických mapách (např. mapy Stablního katastru z 1. poloviny 19. století), v rozsahu dodnes historicky katastrovaného pozemku cesty.

Plocha PV3 je vymezena pro zajištění prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, doplňuje systém veřejných prostranství sídla Zbuzany v návaznosti na volnou krajinu. Plocha představuje propojení stávající (tzv. Červené) polní cesty směrem na Zbuzanskou stráň. Hlavním cílem vymezení plochy je zajištění prostorové spojitosti systému veřejných prostranství ve volné krajině a v návaznosti na sídla. Plocha je vymezená pro obnovu historické cesty doložené na historických mapách (např. mapy Stablního katastru z 1. poloviny 19. století), v rozsahu dodnes historicky katastrovaného pozemku cesty.

Plocha PV4 je vymezena pro zajištění prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, doplňuje systém veřejných prostranství sídla Zbuzany v návaznosti na volnou krajinu. Plocha představuje prodloužení pěších tras v rozvíjené obytné lokalitě Jižní zahrady směrem do volné krajiny a do sousední obce, resp. sídla Ořech. Hlavním cílem vymezení plochy je zajištění prostorové spojitosti systému veřejných prostranství ve volné krajině a v návaznosti na sídla.

V rámci vyhodnocení lze uzavřít, že pro předmětné záměry nebylo možné využít jiné plochy veřejných prostranství.

I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

I.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

I.1.1. Metoda vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s *metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013)* (dále jen „Metodický pokyn“).

Vymezení ploch záboru ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany ve výkresu 7 *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

I.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem jsou všechny plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině) s ohledem na jejich vztah k ZPF rozděleny do následujících skupin ploch (barvy jednotlivých skupin se shodují s barevným označením ploch změn zařazených do jednotlivých skupin ve výkresu 7 *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*):

Plochy změn se záborem ZPF a s vyhodnocením záboru ZPF

Všechny plochy změn, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (číslo lokality) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce níže.

Všechny předpokládané zábory ZPF plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole *I.1.4 Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF* tohoto Odůvodnění.

Plochy změn se záborem ZPF, bez vyhodnocení záboru ZPF

V souladu s výše uvedeným Metodickým pokynem nebyl předpokládaný zábor ZPF vyhodnocen u těchto ploch:

- plochy změn uvnitř zastavěného území se záborem ZPF do výměry 2.000 m²
TV2, VN2
- plochy změn bydlení a smíšené obytné uvnitř zastavěného území
SC1, SC3
- plochy změn pro účely ÚSES
přírodní plochy v ÚSES

Plochy změn bez záboru ZPF

- plochy změn vymezené mimo pozemky ZPF
SC2, SC4, PV1

1.1.2.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

č. lokality	ozn. plochy	kód využití plochy	celkový zábory ZPF [ha]	zábory ZPF dle kultur [ha]				zábory ZPF dle tříd ochrany [ha]				
				orná půda	ovocný sad	zahrady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ZBUZANY												
ZPF01	OV13g	-	0,252	0,252				0,252				
ZPF02a	OV13j	-	0,104	0,104				0,104				
ZPF02b	OV13k	-	0,138	0,138				0,138				
ZPF03	SK1	-	1,412	0,136	1,276			1,412				
ZPF04	VN3	-	0,229			0,229		0,223			0,006	
ZPF05	TV3	-	0,3456	0,3456				0,3456				
ZPF06	VZ8	-	0,041	0,041				0,041				
ZPF07	VZ9	-	0,491	0,491				0,491				
ZPF08	PV2	-	0,545	0,545				0,240	0,096		0,209	
ZPF09	PV3	-	0,108	0,108				0,107	0,001			
ZPF10	PV4	-	0,214	0,214				0,214				
ZPF11	-	-	1,727	1,064			0,663	0,805			0,922	
CELKEM			5,607	3,439	1,276	0,229	0,663	4,373	0,097	0	1,137	0

1.1.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem jsou vyhodnoceny koridory změn s ohledem na jejich vztah k ZPF a zobrazeny ve výkrese 7 *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

Předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond jsou vyhodnoceny pouze pro koridor technické infrastruktury TI.k2 vymezený pro zdvojení vedení vysokého napětí VVN 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje.

Koridor DI2 je vymezen pro tunel vysokorychlostní trati, stavba umístěná v koridoru proto nevyvolá žádné zábory ZPF.

1.1.3.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF

číslo lokality	KZ02
kód koridoru	TI.k2
Základní informace o koridoru	
kód - specifikace způsobu využití	TI.k - koridor technické infrastruktury
účel využití koridoru	zdvojení stávajícího elektrického vedení ZVN 400 kV
plocha koridoru	372 472 m ²
šířka koridoru	300 m
délka osy koridoru	1 304 m
dotčená katastrální území	Zbuzany
zdroj vymezení koridoru	PÚR ČR
Předpokládaný zábor ZPF celým koridorem (čistě informativní charakter)	
plocha koridoru bez záboru ZPF	63 880 m ²
plocha koridoru se zábořem ZPF	308 592 m ² (100 %)
z toho zábor I. třídy ochrany	78 531 m ² (25 %)

číslo lokality	KZ02
kód koridoru	TI.k2
z toho zábor II. třídy ochrany	0 m ² (0 %)
z toho zábor III. třídy ochrany	0 m ² (0 %)
z toho zábor IV. třídy ochrany	208 598 m ² (68 %)
z toho zábor V. třídy ochrany	21 463 m ² (7 %)
plocha koridoru bez záboru investic do půdy	372 472 m ²
plocha koridoru se zábořem investic do půdy	0 m ²
Předpokládaný reálný zábor území stavbou technické infrastruktury	
předpokládaný průměrný rozestup patek sloupů nadzemního elektrického vedení ZVN 400 kV - kvalifikovaný odhad	500 m
předpokládaná maximální (s rezervou) reálná velikost záboru patkou jednotlivého sloupu nadzemního elektrického vedení - kvalifikovaný odhad	20 x 20 m
předpokládaný reálný zábor území částí koridoru využitelnou pro liniovou stavbu technické infrastruktury (zábor patkami sloupů s rozestupem 500 m na celkové délce osy koridoru vedené v rámci řešeného území)	800 m ²
Předpokládaný reálný zábor ZPF stavbou technické infrastruktury	
předpokládaný reálný zábor ZPF částí koridoru využitelnou pro liniovou stavbu technické infrastruktury	800 m² / 0,08 ha (100 %)
z toho předpokládaný reálný zábor I. třídy ochrany	400 m ² / 0,04 ha (50 %)
z toho předpokládaný reálný zábor II. třídy ochrany	0 m ² / 0 ha (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor III. třídy ochrany	0 m ² / 0 ha (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor IV. třídy ochrany	400 m ² / 0,04 ha (50 %)
z toho předpokládaný reálný zábor V. třídy ochrany	0 m ² / 0 ha (0 %)

I.1.4. Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF plochami změn

Odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF je provedeno v následující struktuře:

- Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- Urbanistické důvody vymezení plochy
- Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)

- f) Odůvodnění vlivu na síť zemědělských účelových komunikací (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- h) Pořadí změn v území, pokud je v předmětné ploše stanoveno
- i) Odůvodnění hospodárného využití existující veřejné infrastruktury.

č. lokality ozn. plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ZBUZANY

ZPF01 OV13g
ZPF02a OV13j
ZPF02b OV13k

- a) V ÚP Zbuzany (2011) jsou plochy vymezeny z větší části v rámci tzv. zastavitelného území jako plochy parků, veřejné zeleně, a tvoří obvodový pás zeleně podél obytné lokality Jižní Zahrady, z menší části jako plochy zemědělské.
- b) Plochy jsou vymezeny z důvodu uvedení ÚP Zbuzany do souladu s novou katastrální mapou. Změnou č. 2 bylo upraveno vymezení jižního okraje navrhované zástavby sídla Zbuzany, a to v souladu s aktuální parcelací dle katastru nemovitostí. Parcelní hranice byly od doby vydání ÚP Zbuzany v roce 2011 změněny dle projektu výstavby obytné lokality „Jižní zahrady“ v rámci zastavitelných ploch OV11, OV12 a OV13. Nový rozsah parcelních hranic byl proto promítnut do řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany s cílem zajistit efektivní využití okrajových parcel, které by jinak (v režimu současně platného řešení ÚP Zbuzany) nebylo možné využít pro výstavbu rodinných domů a souvisejících staveb včetně např. oplocení.
 Původní zastavitelnou plochu OV13 bylo nutné mírně rozšířit směrem na jih tak, aby zahrnovala celé parcely určené pro bydlení a nikoli pouze jejich severní část - toto rozšíření je ve Změně č. 2 provedeno vymezením zastavitelných ploch OV13g, OV13j a OV13k. Důvodem rozšíření původní zastavitelné plochy OV13 o části OV13g, OV13j a OV13k je respektování současné parcelace dle KN určené pro výstavbu RD, korekce ve vztahu ke změně mapového podkladu územně plánovací dokumentace a zároveň nemožnost případných úprav parcelních hranic s ohledem na již stabilizované uspořádání celé lokality a realizovanou uliční síť.
- c) Plocha je vymezena na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení a efektivní využívání již rozvíjeného obytného území. Fakticky dochází k úpravě původního rozsahu zastavitelnosti dle ÚP Zbuzany (2011) na podkladu aktuální katastrální mapy.
- e) Plochy jsou vymezeny v přímé vazbě na zastavitelné území vymezené dle ÚP Zbuzany (2011), v rámci něhož jsou již realizovány komunikace, veřejná technická infrastruktura a veřejná prostranství. Plochy dotvářejí souvislou a plynulou hranici plošného rozvoje sídla směrem na jih. Navrhovaný rozvoj mírně rozšiřuje zastavitelnost sídla jižní směrem, nemá tak negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci ploch se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plochy nejsou vymezeny pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v plochách není stanoveno.
- i) Plochy jsou vymezeny v rozsahu drobného rozšíření stavebních parcel dle katastrální mapy, přičemž tyto stavební parcely jsou napojeny na stávající dopravní komunikaci a síť technického vybavení ze stávající ulice Ke Škrábků (na severní hraně parcel).

ZPF03 SK1

- a) V ÚP Zbuzany (2011) je plocha vymezena jako zastavitelná plocha OV10 smíšená obytná.
- b) Plocha SK1 je vymezena v částečném rozsahu původní plochy smíšené obytné OV10. Hlavním důvodem této změny je úprava podmínek využití a prostorového uspořádání ploch smíšených obytných – nově tyto podmínky neumožňují umístování bytových domů nebo obecně koncentrovaných forem bydlení nad rámec bydlení v jednotlivých rodinných domech na vlastních pozemcích se soukromými zahradami. V rozsahu původní plochy smíšené obytné OV10 byl připravován záměr na výstavbu bytových domů, jehož realizace je v přímé návaznosti na okolní zástavbu individuálního rodinného bydlení nevhodná. Z tohoto důvodu byla ponechána možnost výstavby koncentrovaných forem bydlení v jižní části původní plochy OV10, a to převedením této části plochy do režimu ploch smíšených obytných – koncentrovaných.

č. lokality ozn. plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Reálně tedy nedochází v rámci plochy SK1 k zásadním změnám podmínek využití nebo prostorového uspořádání, s ohledem na metodickou úpravu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP Zbuzany je však tato plocha vymezena Změnou č. 2 ÚP Zbuzany znovu jako plocha zastavitelná, neboť se mění typ způsobu využití ze smíšeného obytného na smíšené obytné – koncentrované.

- c) Plocha je vymezena na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení a efektivní využívání území dlouhodobě určenému pro rozvoj bydlení. Zábor ZPF v rámci této plochy byl pro totožný způsob využití vyhodnocen již v ÚP Zbuzany (2011).
- e) Plocha je vymezena v přímé návaznosti na zastavěné území východně (stávající sportovní areál), zastavitelnou plochu severně (původní zastavitelná plocha OV10, resp. její neměněná část), západně na plochu vzrostné zeleně v rámci biocentra LBC 1 Oupor, a jižně na stávající komunikaci v ulici Dobříčská. Navrhovaný rozvoj přispívá k větší kompaktnosti sídla, nemá tak negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše je stanoveno – podmínkou využití plochy je navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod (tato problematika je Změnou č. 2 rovněž řešena).
- i) Plocha přímo navazuje na stávající ulici Dobříčskou, proto je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení z existující ulice.

ZPF04 VN3

- a) V ÚP Zbuzany (2011) je plocha vymezena jako stabilizovaná plocha smíšená obytná v zastavěném území.
- b) Plocha VN3 je vymezena v prostoru křížení ulice Na Sadech a Ořešská. Původní řešení ÚP Zbuzany (2011) vymezilo tuto lokalitu v plochách smíšených obytných; v rámci Změny č. 2 však byla provedena analýza vymezení historického jádra obce, přičemž plochy náležející do tohoto historického jádra (schéma je zobrazeno v odůvodnění kapitoly C Urbanistická koncepce) byly přeřazeny do ploch smíšených obytných – centrálních. Zároveň byl jednoznačně deklarován převažující neobytný charakter ulice Na Sadech (a to včetně zadních traktů historické zástavby na návsi), podél níž postupně vznikají výrobní a skladovací areály – rozvoj bydlení je tedy v této ulici do budoucna nevhodný. Současně s vymezením ploch přestavby smíšených obytných - centrálních v prostoru historické návsi proto byly vymezeny plochy přestavby výroby a skladování podél západní strany ulice Na Sadech; tímto způsobem je urbanisticky definována hranice obytného prostředí okolo historické návsi a východně navazující výrobní zóny, která podél ulice Na Sadech pokračuje v rámci rozsáhlé zastavitelné plochy výroby a skladování VN1. Důvodem tohoto vymezení je potřeba zajistit ochranu charakteru a struktury historické zástavby okolo návsi, a dále minimalizovat možné negativní vlivy výrobních aktivit na obytné prostředí.
- c) Plocha je vymezena na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany ZPF, okrajově na půdách IV. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na efektivním využívání zastavěného území a zajištění optimálních podmínek pro ekonomické činnosti v obci. Zábor ZPF v rámci této plochy byl pro odlišný způsob využití vyhodnocen již v ÚP Zbuzany (2011).
- e) Plocha je vymezena v zastavěném území v souvislé zástavbě východního okraje sídla podél ulic Ořešská a Na Sadech, nevytváří tak negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha přímo navazuje na stávající ulice Ořešská a Na Sadech, proto je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení z existujících ulic.

ZPF05 TV3

- a) V ÚP Zbuzany (2011) je plocha vymezena zčásti jako plocha parků, veřejné zeleně (v rámci zastavitelného území), zčásti jako plocha zemědělská.
- b) Změnou č. 2 ÚP Zbuzany je řešena problematika zásobování obce pitnou vodou. Pro území obce byla zpracována Technickoekonomická studie HYDRAULICKÉ POSOUZENÍ VODOVODNÍ SÍTĚ OBCE ZBUZANY (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 08/2016). Studie obsahuje variantní návrh řešení koncepce vodohospodářské infrastruktury obce v rozsahu zásobování vodou. Závěry této studie reflektuje rovněž Plán rozvoje vodovodů a kanalizací územního obvodu Středočeského kraje – aktualizace 2017. Podrobnější závěry a východiska uvedených podkladů

č. lokality ozn. plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

relevantních pro řešení Změny č. 2 ÚP Zbuzany jsou uvedeny v části *G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, kapitole D Koncepce veřejné infrastruktury*↑.

V rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany jsou vymezením plochy TV3 vytvořeny podmínky pro realizaci vodojemu na území obce. Hlavní důvody vycházejí zejména ze závěrů výše uvedené studie. Navrhované záměry (plochy TV2 a TV3) pro variantní výstavbu vodojemů jsou v souladu s PRVKÚK a zajišťují dostatečnou kapacitu pro distribuci pitné vody v obci, odpovídají tedy požadavkům na ochranu a adekvátní rozvoj veřejné technické infrastruktury, které jsou ve veřejném zájmu. Plocha TV3 je vymezena pro umístění věžového vodojemu o objemu 300 m³ (dle studie varianta 1) nebo zemního vodojemu s automatickou tlakovou stanicí o objemu 300 m³ (dle studie varianta 2). Plocha pro umístění vodojemu je vymezena v nejvyšším bodě terénu území obce, se zajištěním dopravního přístupu k ploše ulic Návětrná a při adekvátní výměře plochy.

- c) Plocha je vymezena na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimální kapacity zařízení veřejné technické infrastruktury, konkrétně zajištění kapacitních vodních zdrojů odpovídajících stávající i předpokládané potřebě v souvislosti s nárůstem počtu obyvatel obce a budoucím plánovaným rozvojem sídla Zbuzany.
- e) Plocha je vymezena na okraji zastavitelné obytné lokality „Jižní zahrady“ podél obvodové komunikace, nemá tedy vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha přímo přiléhá ke stávající komunikaci (ulici Návětrná). Plocha je tak výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající ulice.

ZPF06 VZ8

ZPF07 VZ9

- a) V ÚP Zbuzany (2011) jsou plochy vymezeny jako plochy zemědělské.
- b) Změnou č. 2 bylo upraveno vymezení jižního okraje navrhované zástavby sídla Zbuzany, a to v souladu s aktuální parcelací dle KN. Původní zastavitelnou plochu OV13 bylo nutné mírně rozšířit směrem na jih tak, aby zahrnovala celé parcely určené pro bydlení a nikoli pouze jejich část – toto rozšíření je ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany provedeno vymezením zastavitelných ploch OV13g, OV13j a OV13k (viz lokality záboru ZPF01, ZPF02a a ZPF02b). Zároveň s touto úpravou bylo nutné posunout jižním směrem také původně vymezený pás veřejné zeleně v ploše VZ8 s cílem zachovat původní koncepční řešení lokality a ponechat možnost realizace průběžného obvodového pásu veřejné zeleně na rozhraní navržené zástavby a volné zemědělsky využívané krajiny. V souvislosti s aktualizací zastavěného území a vymezení již realizované uliční sítě byla rovněž vymezena stabilizovaná plocha veřejného prostranství podél západní strany obytné lokality, čímž došlo k formálnímu rozdělení pásu veřejné zeleně – jižní část pásu veřejné zeleně je tedy nejen posunuta, ale také nově označena jako plocha VZ9.
- c) Plochy jsou vymezeny na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimální dostupnosti ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně z obytných území.
- e) Plochy jsou vymezeny podél zastavitelných ploch určených pro bydlení, resp. po obvodu celé lokality „Jižní zahrady.“ Plochy podélně navazují na navržený urbanistický rozvoj, jejich vymezení tak nemá negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci ploch se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plochy nejsou vymezeny pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v plochách není stanoveno.
- i) Plochy vytváří pouze minimální nároky na veřejnou infrastrukturu (odvodnění) bez zásadních vyvolaných investic do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF08 PV2

- a) V ÚP Zbuzany (2011) je v rozsahu plochy PV2 zčásti vymezena plocha veřejného prostranství, větší část plochy je vymezena jako plocha zemědělská.
- b) Plocha je vymezena pro zajištění prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, doplňuje systém veřejných prostranství sídla Zbuzany v návaznosti na volnou krajinu. Plocha představuje propojení dvou hlavních rekreačních atraktivit území – rybníka Mařánek a bývalého lomu Mramorka ve vazbě na aktuálně rozvíjenou cestu ze západního

č. lokality ozn. plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

okraje sídla k rybníku Mařánek. Hlavním cílem vymezení plochy je zajištění prostorové spojitosti systému veřejných prostranství ve volné krajině a v návaznosti na sídla. Plocha je vymezená pro obnovu historické cesty doložené na historických mapách (např. mapy Stablního katastru z 1. poloviny 19. století), v rozsahu dodnes historicky katastrovaného pozemku cesty.

- c) Plocha je zčásti vymezena na nejkvalitnějších půdách I. a II. třídy ochrany ZPF, zčásti pak na plochách IV. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklisty a pro zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel obce.
- e) Plocha je vymezena v trase historické cesty a prochází souvislým obdělávaným polem, má tedy vliv na organizaci ZPF – vymezením plochy je rozčleněna zemědělská krajina, avšak charakter plochy nevytváří zásadní omezení pro dosavadní zemědělské využití. Vymezení plochy nemá vliv na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru plochy (cesta pro pěší a cyklisty, účelová komunikace) bude mít jednoznačně pozitivní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha představuje součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolává však zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF09 PV3

- a) V ÚP Zbuzany (2011) je v rozsahu plochy PV3 zčásti vymezena plocha veřejného prostranství, větší část plochy je vymezena jako plocha zemědělská.
- b) Plocha je vymezena pro zajištění prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, doplňuje systém veřejných prostranství sídla Zbuzany v návaznosti na volnou krajinu. Plocha představuje propojení stávající (tzv. Červené) polní cesty směrem na Zbuzanskou stráň. Hlavním cílem vymezení plochy je zajištění prostorové spojitosti systému veřejných prostranství ve volné krajině a v návaznosti na sídla. Plocha je vymezená pro obnovu historické cesty doložené na historických mapách (např. mapy Stablního katastru z 1. poloviny 19. století), v rozsahu dodnes historicky katastrovaného pozemku cesty.
- c) Plocha je z větší části vymezena na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany ZPF, okrajově na půdách II. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklisty a pro zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel obce.
- e) Plocha je vymezena v trase historické cesty a prochází souvislým obdělávaným polem, má tedy vliv na organizaci ZPF – vymezením plochy je rozčleněna zemědělská krajina, avšak charakter plochy nevytváří zásadní omezení pro dosavadní zemědělské využití. Vymezení plochy nemá vliv na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru plochy (cesta pro pěší a cyklisty, účelová komunikace) bude mít jednoznačně pozitivní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha představuje součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolává však zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF10 PV4

- a) V ÚP Zbuzany (2011) je v rozsahu plochy PV4 vymezena plocha zemědělská.
- b) Plocha je vymezena pro zajištění prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, doplňuje systém veřejných prostranství sídla Zbuzany v návaznosti na volnou krajinu. Plocha představuje prodloužení pěších tras v rozvíjené obytné lokalitě Jižní zahrady směrem do volné krajiny a do sousední obce, resp. sídla Ořech. Hlavním cílem vymezení plochy je zajištění prostorové spojitosti systému veřejných prostranství ve volné krajině a v návaznosti na sídla.
- c) Plocha je vymezena na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklisty.

č. lokality ozn. plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- e) Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na stávající silnici III/0059 (ulici Chotečská), do ZPF zasahuje podél okraje obdělávaných souvislých zemědělských ploch, nemá tedy vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru plochy (cesta pro pěší a cyklisty, účelová komunikace) bude mít jednoznačně pozitivní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha představuje součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolává však zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF11

- a) V ÚP Zbuzany (2011) je lokalita vymezena zčásti jako plocha výroby a skladování – plochy těžební (v rámci zastavěného území), zčásti jako plocha zemědělská.
- b) Plocha je vymezena z důvodu existence nově registrovaného významného krajinného prvku Lom Mramorka. Stávající, v současnosti netěžžený lom představuje fragment maloplošného přírodního celku s aktuálně deklarovanou ochranou. Změnou č. 2 ÚP Zbuzany je proto vymezena plocha přírodní jako plocha změn v krajině s cílem ochránit území této přírodní hodnoty, vyloučit možnost těžby a zároveň zvýšit ekologickou stabilitu území – plochy přírodní jsou vedle skladebných částí ÚSES jedinými přírodními nebo přírodě blízkými prvky v zemědělské krajině okolí Zbuzan, přičemž mimo jiné doplňují ÚSES, neboť vykazují výrazně vyšší ekologickou stabilitu než plochy zemědělské.
- c) Plocha je vymezena na nejkvalitnějších půdách I. a IV. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění podmínek pro ochranu přírodních hodnot (registrovaný významný krajinný prvek dle § 3 odst. 1, písm. b zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) a zvýšení ekologické stability území.
- e) Plocha je vymezena v rozsahu stávajícího lomu a zemědělsky využívaných ploch po jeho obvodu, nemá tedy vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Jedná se o plochu změn v krajině bez nároků na veřejnou infrastrukturu.

1.1.5. Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF koridory změn

Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF koridorem změn je provedeno shodně jako odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF v obdobné struktuře.

č. lokality ozn. koridoru

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ZBUZANY**KZ02 TI.k2**

- a) Koridor je vymezen jako „koridor pro dvojité vedení 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje“ v PÚR ČR (2015). ÚP zpřesňuje koridor vymezený v PÚR ČR v šířce 300 m.
- b) Na žádost provozovatele přenosové soustavy byl v rámci Aktualizace č. 1 PÚR ČR (2015) vyřazen záměr vedení 400 kV TR Výškov - TR Řeporyje (pod původním označením E10 v PÚR ČR, resp. E01 v ZÚR SČK) z důvodu jeho nerealizovatelnosti - jedná se o koridor TI.k1 vymezený ve Změně č. 2 ÚP Zbuzany (viz lokalita záboru ZPF KZ01). Zároveň byl v PÚR ČR vymezen nový záměr pod bodem E18 – dvojité vedení 400 kV TR Hradec – TR Řeporyje. Záměr zahrnuje zdvojení stávající linky mezi rozvodnami Hradec u Kadaně a Řeporyje. Jelikož tato stávající linka vede v současné době na území obce Zbuzany na společných podpěrných bodech (stožárových konstrukcích) pro dvojité vedení společně s linkou z rozvodny Prosenice, je pro zdvojení linky z rozvodny Hradec (která využije trasu stávajícího dvojitého vedení) nutno vystavět novou trasu pro samostatné jednoduché vedení, na které bude přeložena linka z rozvodny Prosenice. V rámci Změny č. 2 je proto vymezen koridor technické infrastruktury TI.k2

č. lokality ozn. koridoru

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- (v budoucnu nahrazující záměr v koridoru TI.k1) z důvodu zvýšení přenosové schopnosti a spolehlivosti dodávky v oblasti severních Čech.
- c) Plocha je vymezena na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany ZPF a dále na půdách IV. a V. třídy ochrany.
 - d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na rozvoji veřejné technické infrastruktury nadmístního významu, konkrétně veřejný zájem na zlepšení technických parametrů a kapacity přenosové soustavy v rámci středních a severních Čech.
 - e) Vymezením koridoru nedojde k zásadním prostorovým zásahům do území – skutečný zábor pozemků koridorem bude uskutečněn pouze v rozsahu jednotlivých patek sloupů nadzemního elektrického vedení. Realizace vedení v rámci koridoru tedy nevyvolá žádné terénní úpravy a nevytvoří tak v krajině bariéru odtoku vody do recipientů a ani nijak jinak nenaruší vodní režim. Koridor nemá negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
 - f) Vymezením koridoru nebudou narušeny stávající zemědělské účelové komunikace. Plošný stavební zásah do území budou představovat pouze patky jednotlivých sloupů elektrického vedení.
 - g) Koridor je vymezen pro liniovou stavbu elektrického vedení 400 kV, jeho realizací však nebude zvýšena fragmentace krajiny ani zhoršení prostupnosti území. Záměr výstavby elektrického vedení bude na úrovni terénu zasahovat pouze patkami jednotlivých sloupů.
 - h) Pořadí změn v koridoru není stanoveno.
 - i) Osa koridoru je vedena podél stávajícího elektrického vedení na jižním okraji administrativní hranice obce Zbuzany. Koridor nekříží žádné další liniové vedení ani jinou stavbu či zařízení technické infrastruktury tak, aby realizace záměru elektrického vedení vyvolala přeložky sítí technické infrastruktury nebo dopravních komunikací. Koridor nevyvolává žádné další nároky na investice do veřejné infrastruktury.

1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

1.2.1. Metoda vyhodnocení

Z hlediska záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou vyhodnoceny všechny plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině) a všechny koridory změn (návrhové koridory). Způsob vyhodnocení v základním principu vychází z metodiky vyhodnocení záborů ZPF.

Vyhodnocení je provedeno také pro plochy a koridory změn zasahující do ochranného pásma PUPFL.

Zdrojem pro identifikaci záboru PUPFL a určení kultur jednotlivých pozemků a kategorií lesa byly údaje uvedené v katastrální mapě (zdroj: Středočeský kraj, 06/2019), nikoli údaje o lesích uvedené v datech ÚAP SO ORP Černošice, které nekorelují s vymezením pozemků lesa dle katastru nemovitostí.

Vymezení ploch záboru PUPFL, resp. pouze zobrazení ploch změn zasahujících do ochranného pásma lesa je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany ve výkrese 7 *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

1.2.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

Vymezení ploch změn v rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa.

1.2.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na PUPFL

Do pozemků určených k plnění funkcí lesa a rovněž do ochranného pásma lesa zasahuje pouze koridor TI.k2. Jedná se o koridor **změn se záborem PUPFL s předpokladem omezení PUPFL**, nikoliv s předpokladem odnětí PUPFL.

Pro účely tohoto vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na PUPFL se vychází z teoretického předpokladu, že v celém rozsahu střetu (průniku) koridoru TI.k2 a PUPFL by došlo skutečně k omezení využití PUPFL. Na úrovni územního plánu totiž není jasné, ve které části koridoru bude elektrické vedení přesně umístěno a která část koridoru nakonec prostřednictvím ochranného pásma elektrického vedení skutečně omezí využití PUPFL. Změna č. 2 ÚP Zbuzany tak předpokládá nejméně příznivou variantu a sice tu, že ochranné pásmo elektrického vedení zasáhne celou plochou střetu vymezeného koridoru TI.k2 a PUPFL.

Zároveň ale Změna č. 2 ÚP Zbuzany vychází z předpokladu, že do plochy PUPFL v rámci koridoru TI.k2 nebude umístěna žádná patka sloupu vedení, jejichž rozestup se předpokládá okolo 500 m. Změna č. 2 ÚP Zbuzany předpokládá, že sloupy elektrického vedení plochu PUPFL „obkročí“ a do pozemků PUPFL nezasáhnou.

Zásah koridoru změny do PUPFL a ochranného pásma lesa jsou podrobně odůvodněny v kapitole 1.2.4. *Odůvodnění záborů PUPFL* tohoto Odůvodnění.

1.2.3.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF

číslo lokality	KZ02
kód koridoru	TI.k2
<i>Základní informace o koridoru</i>	
kód – specifikace způsobu využití	TI.k - koridor technické infrastruktury
účel využití koridoru	zdvojení stávajícího elektrického vedení ZVN 400 kV
plocha koridoru	372 472 m ²
šířka koridoru	300 m
délka osy koridoru	1 304 m
dotčená katastrální území	Zbuzany
zdroj vymezení koridoru	PÚR ČR
<i>Předpokládaný zábor PUPFL (omezení využití PUPFL) koridorem</i>	
plocha koridoru bez záboru PUPFL	361 927 m ²
plocha koridoru se zábořem PUPFL	10 545 m ² (3 %)

1.2.4. Odůvodnění záborů PUPFL

1.2.4.1 Odůvodnění koridoru změn se zábořem PUPFL

č. lokality ozn. koridoru

odůvodnění vymezení koridoru

KL01 TI.k2

Koridor je vymezen v souladu s PÚR ČR (2015).

Koridor zahrnuje záměr na zdvojení stávající linky mezi rozvodnami Hradec u Kadaně a Řeporyje. Jelikož tato stávající linka vede v současné době na území obce Zbuzany na společných podpěrných bodech (stožárových konstrukcích) pro dvojitě vedení společně s linkou z rozvodny Prosenice, je pro zdvojení linky z rozvodny Hradec (která využije trasu stávajícího dvojitě vedení) nutno vystavět novou trasu pro samostatné jednoduché vedení, na které bude přeložena linka z rozvodny Prosenice. V rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany je proto vymezen koridor technické infrastruktury TI.k2 (v budoucnu nahrazující záměr v koridoru TI.k1 rovněž vymezeném Změnou č. 2) z důvodu zvýšení přenosové schopnosti a spolehlivosti dodávky v oblasti severních Čech.

Vzhledem k charakteru koridoru nedojde k žádnému ohrožení stávajících lesů, nadzemní elektrické vedení v krajině nepředstavuje žádné riziko pro blízký les. Lze předpokládat omezení pro hospodaření na PUPFL zejména v blízkosti osy koridoru a v rozsahu ochranného pásma budoucího elektrického vedení. Omezení hospodaření na PUPFL je však dáno již v současnosti existencí stávajícího nadzemního elektrického vedení VVN 400 kV, proto lze předpokládat, že výstavbou nového paralelního vedení nebudou podmínky hospodaření na PUPFL zásadně změněny oproti současnému stavu.

I.2.4.2 Odůvodnění zásahů koridoru změn do ochranného pásma lesa

ozn. koridoru

odůvodnění vymezení koridoru v ochranném pásmu lesa

TI.k2

Koridor je vymezen v souladu s PÚR ČR (2015).

Koridor zahrnuje záměr na zdvojení stávající linky mezi rozvodnami Hradec u Kadaně a Řeporyje. Jelikož tato stávající linka vede v současné době na území obce Zbuzany na společných podpěrných bodech (stožárových konstrukcích) pro dvojitě vedení společně s linkou z rozvodny Prosenice, je pro zdvojení linky z rozvodny Hradec (která využije trasu stávajícího dvojitého vedení) nutno vystavět novou trasu pro samostatné jednoduché vedení, na které bude přeložena linka z rozvodny Prosenice. V rámci Změny č. 2 ÚP Zbuzany je proto vymezen koridor technické infrastruktury TI.k2 (v budoucnu nahrazující záměr v koridoru TI.k1 rovněž vymezeném Změnou č. 2) z důvodu zvýšení přenosové schopnosti a spolehlivosti dodávky v oblasti severních Čech.

Vzhledem k charakteru koridoru nedojde k žádnému ohrožení stávajících lesů, nadzemní elektrické vedení v krajině nepředstavuje žádné riziko pro blízký les. Lze předpokládat omezení pro hospodaření na PUPFL v blízkosti osy koridoru a v rozsahu ochranného pásma budoucího elektrického vedení.

J. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚP ZBUZANY

J.1. Vyhodnocení připomínek

J.1.1. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona

Připomínky sousedních obcí:

č.	název obce:	čj./doručeno dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
1	Obec Jinočany	0001729/18/Pdo 2.7.2018	1.) Nesouhlasí s navýšením kapacity 1200 EO zasmluvněné pro obec Zbuzany po intenzifikaci ČOV Jinočany a požadují, aby obec Zbuzany v územním plánu uváděla vybudování vlastní ČOV pro potřeby obce Zbuzany.	Připomínka byla částečně zapracována. Změna byla upravena tak, že likvidace odpadních vod obce Zbuzany bude řešena buď vybudováním ČOV v ploše s rozdílným způsobem využití technické infrastruktury TV1 anebo navýšením kapacity systému odkanalizování obce Zbuzany na území obce Jinočany. Toto řešení je podmíněno dohodou s obcí Jinočany na navýšení kapacity její ČOV, popř. dobudováním vlastní ČOV v sousedství.
2	Obec Dobříč		Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení
3	Obec Chýnice		Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení
4	Obec Choteč		Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení
5	Obec Ořech		Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení
6	Hlavní město Praha		Nevyjadřili se.	Bez požadavků na řešení

Ostatní připomínky

č.	název podatele:	čj./doručeno dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
1	SŽDC, st. org., Dlážděná 1003/7, Praha 1	36584/2018-SŽDC- GŘ-O26	Požaduje respektování koridoru veřejně prospěšné stavby D200 a jeho zakreslení do hlavního výkresu, výkresu veřejně prospěšných staveb a koordinačního výkresu.	Požadavek byl zapracován. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) nabyly účinnosti dne 22. února 2012, Územní plán Zbuzany nabyl účinnosti 8.4.2011. Koridor vysokorychlostní tratě Praha - Beroun byl doplněn do hlavního výkresu, výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření a koordinačního výkresu tak, aby byl v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
2	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 11, 15021 Praha 5	4066/18/KLT 26.6.2018	1. Návrh Změny č. 2 ÚP Zbuzany musí být v souladu se ZÚR.	1. Připomínka nebyla zapracována. Změna je v souladu se ZÚR. Přezkoumání souladu s nadřazenou dokumentací je obsaženo v Odůvodnění.

č. název podatele:	čj./doručeno dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
		2. U rozvojových lokalit respektovat OP silnic III. třídy.	2. Připomínka nebyla zapracována. Změna respektuje OP silnic III. třídy, vyznačení ochranných pásem je součástí Koordinačního výkresu.
		3. Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhlášce 501/2006 Sb.	3. Připomínka nebyla zapracována. Změna zohledňuje ustanovení vyhl. 501/2006 Sb. Přezkoumání souladu návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů je obsaženo v Odůvodnění Změny.
		4. Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice III. tř. dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích	4. Připomínka nebyla zapracována. Dodržování ustanovení zákonů platí obecně, Změna je v souladu s právními předpisy, včetně prováděcích vyhlášek. Nejedná se o nový územní plán, ale o změnu řešící několik menších lokalit, kde nedochází ke změně koncepce dopravní infrastruktury.
		5. Pěší a cyklistickou dopravu a územní rezervy zajistit dle platných ČSN.	5. Připomínka nebyla zapracována. Dodržování ustanovení zákonů platí obecně, Změna je v souladu s právními předpisy, včetně prováděcích vyhlášek a ČSN. Nejedná se o nový územní plán, ale o změnu řešící několik menších lokalit, kde nedochází ke změně koncepce dopravní infrastruktury.
		Doporučuje: vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných silnic nebo budoucích silnic III. tř. navrhnout tak, aby byly splněny limit. hladiny hluku z dopravy dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně veřejného zdraví	Připomínka nebyla zapracována. Dodržování ustanovení zákonů platí obecně, Změna je v souladu s právními předpisy, včetně prováděcích vyhlášek. Ve změně nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy pro bydlení.
3. Jan Štička, Smíchovská 101/4, Praha 5 - Řeporyje	MUCE 45514/2018 OUP	Nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 160/201 k. ú. Zbuzany do plochy veřejná zeleň a vzhledem k tomu, že přes pozemek je veden biokoridor LBK1, žádá ponechat pozemek jako ostatní plocha - zeleň, tak jak je veden v katastru nemovitostí.	Připomínka nebyla zapracována. Pozemek parc. č. 160/201 v k. ú. Zbuzany není předmětem Změny. Do Plochy parků, veřejné zeleně byl zařazen již v ÚP Zbuzany, který nabyl účinnosti 8.4.2011. V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako ostatní plocha - zeleň, zařazení v územním plánu do plochy Plochy parků, veřejné zeleně odpovídá druhu pozemku dle katastru nemovitostí i podle stávajícího využití.
4. Paloa Estates s. r. o., Belgická 115/40, 120 00 Praha 2	MUCE 45515/2018 OUP	Požaduje zařadit pozemek parc. č. 149/7 k. ú. Zbuzany do plochy bydlení.	Připomínka nebyla zapracována. Pozemek parc. č. 149/7 v k. ú. Zbuzany není předmětem Změny. Do plochy zemědělské byl pozemek zařazen již v ÚP Zbuzany, který nabyl účinnosti 8.4.2011. V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako orná půda, zařazení v územním plánu do plochy plochy zemědělské odpovídá druhu pozemku dle katastru nemovitostí i podle stávajícího využití.

č.	název podatele:	č./doručeno dne:	stručné znění připomínky:	vyhodnocení připomínky a způsob řešení:
5.	Ing. Pavel Manda, U Menhiru IV 362, 252 25 Zbuzany	MUCE 45123/2018 OUP	Nesouhlasí se zvýšením max. podlažnosti z 2 nadzemních podlaží (včetně podkroví) na 2 nadzemní podlaží + podkroví (OV5).	Připomínka nebyla zapracována. V Změně byla výška staveb v plochách smíšených obytných stanovena podle charakteru území na základě výšky již existujících staveb v obci Zbuzany. Nově je stanovena nejvyšší možná výška staveb 10 m, která v UP původně nebyla. Podlažnost byla podle charakteru území zvýšena o přípustné podkroví.
6.	Ing. Bohumil Jirát, V zahradě 201, 252 25 Zbuzany	MUCE 45125/2018 OUP	1. Navrhuje umístění stavby vodojemu na jižní okraji pozemku parc. č. 224. 2. žádá zrušení záměru vysázet větrolam na pozemcích parc. č. 222, 224, 240, 252 v k. ú. Zbuzany.	Připomínka byla zapracována. Plocha pro umístění vodojemu byla přesunuta na pozemek parc. č. 224, kde se nachází vrcholová kóta obce. Připomínka nebyla zapracována. Plocha s rozdílným způsobem využití Plochy parků, veřejné zeleně na pozemcích parc. č. 222, 224, 240, 252 v k. ú. Zbuzany byla vymezena již v ÚP Zbuzany, který nabyl účinnosti 8.4.2011 a není předmětem Změny č. 2 ÚP Zbuzany.
7.	František Kainc, Seydlerova 2151, Praha 5	MUCE 41564/2018 OUP	Požaduje, aby výšková regulace v návrhu Změny č. 2 ÚP Zbuzany byla stejná nebo přísnější než v původním územním plánu (OV1 až OV9).	Připomínka nebyla zapracována. Ve Změně byla výška staveb v plochách smíšených obytných stanovena podle charakteru území na základě výšky již existujících staveb v obci Zbuzany. Nově je stanovena nejvyšší možná výška staveb 10 m v zastavitelných plochách, která v UP původně nebyla. Podlažnost byla podle charakteru území zvýšena o přípustné podkroví.

J.1.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

Bude doplněno po veřejném projednání.

J.2. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

Bude doplněno po veřejném projednání.

K. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ATS	atmosférická tlaková stanice
BD	bytový dům
BJ	bytová jednotka
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČEPS	Česká energetická přenosová soustava
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	česká státní norma
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DO	dotčený orgán
DP	dobývací prostor
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
kV	kilo volt
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MŠ	mateřská škola
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
PRVKÚK	progra rozvoje vodovodu a kanalizací územního obvodu kraje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům / rodinné domy
SČK	Středočeský kraj
SEA	Strategic Environmental Assessment (posouzení vlivů na životní prostředí)
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
TI	technická infrastruktura
TR	trafostanice/transformovna
TTP	trvalý travní porost
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚTP	územně technické podklady
VDJ	vodojem
VKP	významný krajinný prvek
VPO	veřejně prospěšné opatření

VPS	veřejně prospěšná stavba
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZVN	zvláště vysoké napětí

L. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění

Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění

Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění

ČSN

ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic

ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (4/2015)

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Praha, 11/2011)

1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP24, 7/2015)

2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP24, 4/2018)

Územní plány

Územní plán Zbuzany (Ing. arch. Ivan Plicka, nabytí účinnosti ÚP 8. 4. 2011)

ÚPSÚ Dobříč (schválen v r. 1996)

Změna č. 1 ÚPSÚ Dobříč (vydána v r. 2010)

ÚP Chýnice (vydaný 2015)

Zprávy o uplatňování ÚP

Zpráva o uplatňování Územního plánu Zbuzany za období 4/2011 – 4/2017 (schválená Zastupitelstvem obce Zbuzany dne 21. 11. 2017)

Územně analytické podklady

ÚAP Středočeského kraje, aktualizace 2015

Územně analytické podklady pro správní území ORP Černošice 2016

Studie / projekty

Technickoekonomická studie HYDRAULICKÉ POSOUZENÍ VODOVODNÍ SÍTĚ OBCE ZBUZANY (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 08/2016)

Technickoekonomická variantní studie proveditelnosti ZBUZANY – ČOV (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 07/2016)

Studie ÚSES zpracovaná jako podklad pro Zásady územního rozvoje (U-24, 2009)

AOPK ČR – aktualizace vymezení NR ÚSES na základě pověření MŽP (2011)

Generel ÚSES okresu Praha-západ (Ing. Milena Morávková, 2001)

Metodiky / Metodické pokyny

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Metodické doporučení Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013)

Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k problematice aplikace pojmu „veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury“, online: https://www.mmr.cz/getmedia/5f59db7f-9ab3-4b20-917e-84c87655c05e/2013_0722-MS-OUP_VPS-DI.pdf?ext=.pdf

Metodický pokyn Vymezení zastavěného území (MMR ČR a ÚÚR, září 2013)

Internetové publikace

Principy a pravidla územního plánování. Internetová publikace. ÚÚR, 2014 (dostupné z www.uur.cz/default.asp?ID=2571)

Historické mapy

Stabilní katastr, 1826-1843 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)

Stabilní katastr – mapa kultur, 1826-1843 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, archivnimapy.cuzk.cz)

II. vojenské (Františkovo) mapování, 1836-1852 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, oldmaps.geolab.cz)

III. vojenské (Františkovo-josefské) mapování, 1877-1880 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, oldmaps.geolab.cz)

Ortofotomapa, 1953 (kontaminace.cenia.cz)

Topografická mapa v systému S-1952, 1951–1971 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)

4 GRAFICKÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚP ZBUZANY

Všechny výkresy Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbuzany jsou zpracovány v rozsahu celého správního území obce Zbuzany, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

Seznam výkresů

Výkres č. 5 – Koordinační výkres	1:5 000
Výkres č. 7 – Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5 000

Poučení:

Proti Změně č. 2 Územního plánu Zbuzany vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Mgr. Helena Bulínová

starostka obce