

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBUZANY za období 2018 – 2025

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

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



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Zbuzany
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	Mgr. Helena Bulínová, starostka obce
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Hana Štefková
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

A)	VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	3
B)	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	4
C)	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ	5
D)	VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	6
E)	VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	6
F)	VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	6
G)	PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	6
H)	NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY	6
	a) Vymezení řešeného území	6
	b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace	6
	c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace	7
	d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu	7
	e) Požadavky na uspořádání obsahu změny	7

Obec Zbuzany má Územní plán Zbuzany vydaný zastupitelstvem obce Zbuzany dne 23. 3. 2011 formou opatření obecné povahy, který nabyl účinnosti dne 8. 4. 2011 a Změnu č. 2 územního plánu Zbuzany vydanou opatřením obecné povahy 1/2021 dne 7. 12. 2021, která nabyla účinnosti dne 26. 1. 2022 (dále jen "územní plán"). Změna č. 1 nebyla vydána. Územní plán není zpracován v jednotném standardu územně plánovací dokumentace dle požadavku stavebního zákona. Zpracovatelem Územního plánu Zbuzany byl Ing. arch. Ivan Plicka. Zpracovatelem Změny č. 2 územního plánu Zbuzany byla Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. V obou případech byl pořizovatelem Městský úřad Černošice, odbor územního plánování. Územní plán byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "předchozí stavební zákon").

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení Městský úřad Černošice, odbor územního plánování jako úřad územního plánování, přistoupil ve spolupráci s určeným zastupitelem ke zpracování zprávy o uplatňování Územního plánu Zbuzany v uplynulém období 2018 - 2025 (dále také „Zpráva“).

Zpráva obsahuje Zadání změny č. 3 územního plánu Zbuzany.

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Zbuzany je sídlo v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha. Počet obyvatel se od doby vydání předchozí Zprávy v roce 2017 zvýšil cca o 10 % (počet obyvatel k 1. 1. 2024 je 1445). Správní území obce zahrnuje katastrální území Zbuzany, rozloha území je 4,92 km².

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno ve Změně č. 2 územního plánu Zbuzany ke dni 31. 10. 2020. Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkresu základního členění. V rámci změny územního plánu bude zastavěné území prověřeno a aktualizováno.

Urbanistická koncepce byla v původním územním plánu založena na vymezení rozvojových zastavitelných ploch ve vazbě na zastavěné území sídla. Aktualizací zastavěného území ve Změně č. 2 územního plánu Zbuzany vznikla řada drobných, ostrůvkovitých zastavitelných ploch a ploch přestavby, které jsou určeny pro bydlení, občanské vybavení, výrobu a skladování a technickou infrastrukturu.

V plochách přestavby označených lokalita SC1, SC2, SC3, SC4 (plochy smíšené obytné – centrální) a v zastavitelných plochách označených lokalita SK1 (plochy smíšené obytné koncentrované) a lokalita VV3 (plochy občanského vybavení – veřejné vybavení) je výstavba podmíněna etapizací. V plochách přestavby je realizace stavebních záměrů navyšujících kapacitu plochy pro bydlení podmíněna navýšením kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod. V zastavitelných plochách je výstavba staveb pro bydlení možná až po navýšení kapacit obecních systémů zásobování vodou a čištění odpadních vod. Pro zastavitelnou plochu SK1 dále platí podmínka etapizace pro dopravní napojení pro automobilovou dopravu, které musí být řešeno na ulici Dobříčská, lokalita může být napojena na ulici U Kovárny cestou určenou pouze pro pěší. Kapacity veřejné infrastruktury zásobování vodou a čištění odpadních vod zatím nebyly navýšeny.

V severovýchodní části obce jsou vymezeny rozsáhlejší zastavitelné plochy pro výrobu a skladování, které jsou využity pouze v malé míře. Výstavba na nejrozsáhlejší z nich označené VN1a je podmíněna dopravním napojením z plánovaného obchvatu obce Ořech a je tedy nutné ji koordinovat s rozvojovými lokalitami a dopravním řešením ve správním území obce Ořech. Ve změně územního plánu bude prověřeno zachování podmínky dopravního napojení pro výstavbu v ploše VN1 z plánovaného obchvatu obce Ořech – viz bod H/b)8. Obchvat obce Ořech dosud není realizován.

V platném územním plánu jsou zastavitelné plochy vymezeny v dostatečném rozsahu pro rozvoj obce v následujícím období, požadavky na jejich drobné úpravy jsou obsaženy v kapitole H) Návrhu zadání změny územního plánu.

Koncepce veřejné infrastruktury

Obec Zbuzany využívá k likvidaci splaškových vod ČOV na území sousední obce Jinočany. Vzhledem k narůstajícímu počtu obyvatel a dosud nevyužitým zastavitelným plochám je kapacita této ČOV nedostatečná. Stejně tak kapacita zásobování pitnou vodou není dostačující pro případné využití stávajících zastavitelných ploch. V lokalitě TV3 bude v blízké době realizován nový vodojem. V současné době je možné povolovat nové stavby v omezeném rozsahu, v rámci zastavěného území ve stabilizovaných plochách. Ve změně územního plánu bude prověřena možnost stanovení etapizace a podmínění využití dalších ploch po navýšení kapacity ČOV a vybudování nového vodojemu.

Koncepce dopravní infrastruktury potvrzuje stávající silniční síť doplněnou o místní obslužné komunikace. Dochází k postupné rekonstrukci stávajících komunikací do normovaných kategorií, pokud to prostorové a šířkové uspořádání stávající zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině umožňuje. S ohledem na prostupnost zastavěného území pro pěší v zastavěném území bude ve změně územního plánu prověřena možnost umístění chodníků a cyklostezek, zejména kolem frekventovaných komunikací – viz bod H/b)5.

Koncepce uspořádání krajiny

Na území obce Zbuzany je významný nedostatek krajinné zeleně. Změna územního plánu prověří doplnění prvků krajinné zeleně - viz bod H/b)10. Dále bude prověřeno vymezení ploch pro ÚSES v souladu s odborným podkladem Plán místního ÚSES ORP Černošice z roku 2023.

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

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, v členění na přípustné využití, podmíněně přípustné využití včetně uvedení podmínek, nepřípustné využití a specifické podmínky. V plochách s možností umísťování staveb jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Rozsah stanovených podmínek je většinou postačující pro rozhodování v území. Podmínky budou prověřeny a případně částečně upraveny – viz bod H/b)3.

Územní plán nevymezuje plochy nebo koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie nebo regulačního plánu. V období od vydání územního plánu nevznikla potřeba na doplnění těchto podmínek.

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

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Možnost vyvlastnění pozemků nebo jejich částí pro tyto záměry zatím nebyla využita. V územním plánu nebyly vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Obec Zbuzany má dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek (z vyhodnocení udržitelného rozvoje území) silný sociální a hospodářský pilíř a slabé hodnocení přírodního pilíře.

Obec Zbuzany sousedí s hl. m. Prahou, kam směřuje většina obyvatelstva do zaměstnání a částečně i za občanskou vybaveností. Obec je v blízkosti, ale není přímo napojena na dálnici D0, což vytváří omezený potenciál pro rozvoj ekonomických aktivit. Obec je z těchto důvodů vystavena zvýšeným požadavkům na změny v území pro rozvoj bydlení. Vzhledem k počtu obyvatel nemá

obec zajištěné dostatečné občanské vybavení. Sídlo je zatíženo tranzitní dopravou z jiných obcí, směřující na Pražský okruh. Územní podmínky obce jsou sice vyvážené, ale je třeba podpořit přírodní pilíř. Podle vyhodnocení rozboru udržitelného rozvoje území je s ohledem na vysokou intenzitu dopravy nutné prověřit podmíněnost dalšího rozvoje obce vybudováním přeložky silnice II/116 a přeložky silnice III/00510 (obchvat obce Ořech), prověřit vedení cyklotrasy která neodpovídá svými parametry a provedením. Změna územního plánu prověří a případně navrhne protierozní opatření velkých rozloh orné půdy a prověří podmíněnost rozvoje území vybudováním potřebné veřejné infrastruktury (zejména zkapacitnění ČOV, výstavby nového vodojemu a výstavby základní školy).

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

Podle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění účinných aktualizací (PÚR ČR), je území obce Zbuzany součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha a současně jako součást specifické oblasti – SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro specifickou oblast SOB9 byla stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, v nich mj. ukládá pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie krajiny ORP Černošice z 12/2019 řadí území obce Zbuzany do dvou krajinných okrsků. Severní část se nachází v krajinném okrsku Za okruhem, jižní část v krajinném okrsku Radotínský potok. Ze závěru Územní studie krajiny ORP Černošice vyplývají k řešení v Územním plánu Zbuzany mj. v zastavěném území obce Zbuzany koncepčně řešit hospodaření s dešťovou vodou (typicky zasakování srážkové vody na pozemku, oddílná kanalizace s akumulací vody v malých vodních nádržích atp.), vytvářet podmínky pro realizaci zařízení každodenní rekreace, vytvořit územní podmínky pro pěší a cyklistickou prostupnost mezi Zbuzany a Ořechem, Zbuzany - VKP Mramorka a Chýnicí, Zbuzany a Dobříč a Zbuzany a Jinočany. Zjištění a závěry vyplývající z Územní studie krajiny ORP Černošice budou zohledněny ve změně územního plánu v souvislosti se zapracováním požadavků vyplývajících z PÚR ČR.

První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území. Územní rozvojový plán neobsahuje na území obce Zbuzany žádné záměry.

V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění účinných aktualizací (dále jen "ZÚR SK"). ZÚR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 Metropolitní oblast Praha, obec Zbuzany potvrzují jako součást této rozvojové oblasti. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, v těchto oblastech z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Severní část území obce Zbuzany je součástí krajiny sídelní S19 a krajiny příměstské U16.

Dle ZÚR zasahují na území obce Zbuzany v jeho v severozápadní části následující plochy a koridory pro umístění staveb republikového a nadmístního významu, vymezené jako koridory pro veřejně prospěšné stavby:

- Regionální biocentrum jako součást ÚSES s označením RC 1531 Škrábek
- Koridor pro silniční dopravu D 092 - přeložka silnice II/116 (obchvat Chýnice);
- Koridor pro silniční dopravu D 093 - přeložka silnice II/116 (úsek Chýnice – Zbuzany);
- Koridor vysokorychlostní tratě – RS3 Praha - Beroun (tunel) (D200)
- Koridor pro zásobování elektrickou energií E36 - zdvojení vedení ZVN 400kV Hradec – Řeporyje (v PÚR označený E18)
- rozvodna Tachlovice včetně vymezení koridoru přívodního vedení 110 kV (E24)

Uvedené veřejně prospěšné stavby jsou v územním plánu převážně obsaženy a upřesněny, ve změně územního plánu je třeba výše uvedené záměry ze ZÚR SK prověřit, aktualizovat a zpracovat.

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

Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by měly vliv na řešení Územního plánu Zbuzany.

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

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplynula potřeba pořízení změny územního plánu, návrh zadání změny územního plánu je součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu Zbuzany.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Podněty na změnu územního plánu, které Obec Zbuzany obdržela v uplynulém období, jsou zohledněny v Návrhu zadání Změny č. 3 ÚP Zbuzany v kapitole H bodu b) této zprávy.

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR.

H) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je celé území obce, vymezené katastrálním územím Zbuzany.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna č. 3 územního plánu Zbuzany prověří následující požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu a z podnětů na změnu v území:

1. územní plán uvést do souladu s aktuálními právními předpisy, tj. zejména s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu;
2. aktualizovat zastavěné území;
3. Provéřit a případně upravit podmínky prostorového uspořádání ploch;
4. Provéřit a zaktualizovat záměry vymezené v nadřazené územně plánovací dokumentaci;
5. Provéřit prostupnost zastavěného území pro pěší v zastavěném území, možnost umístění chodníků, zejména podél frekventované krajské komunikace;
6. Provéřit potřebu již vymezených veřejně prospěšných staveb, aktualizovat a v případě potřeby navrhnout nové veřejně prospěšné stavby. Zejména pro umístění chodníků podél frekventovaných komunikací a cyklostezek, umístění vodojemu a ČOV a školy (stávající

- plochy s rozdílným způsobem využití vymezit jako plochy pro veřejně prospěšné stavby).
7. Prověřit a případně navrhnout doplnění podmínky uzavření plánovacích smluv pro vybrané plochy.
 8. Prověřit potřebu zachování podmínky dopravního napojení pro výstavbu v ploše VN1 z plánovaného obchvatu obce Ořech.
 9. Prověřit koncepci uspořádání krajiny a vymezení ploch změn v krajině s ohledem na požadavky vyplývající z polohy obce ve Specifické oblasti SO9 dle PÚR ČR, tj. v oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, včetně stanovení podmínek pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu; zvážit začlenění prvků doporučených Územní studií krajiny ORP Černošice.
 10. Prověřit a případně aktualizovat řešení krajiny a vedení prvků ÚSES. Zejména prověřit lokalitu „Baková“ (pozemky parc. č. 270, 271/1, 271/2, 272, 273/1 273/2.... a okolí) a její zařazení do plochy dle skutečného stavu a dále lokální biocentrum LBC2. Při prověřování prvků ÚSES zohlednit odborné podklady Plán místního ÚSES ORP Černošice z roku 2023.
 11. Prověřit stanovení podmínek pro umísťování staveb a zařízení pro energetiku, včetně výroby a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie, zejména s ohledem na existenci kvalitních půd na území obce zařazených převážně do 1. třídy ochrany ZPF;
 12. Prověřit doplnění prvků krajinné zeleně. Prověřit zejména lokalitu „Baková“ (viz. bod č. 10).

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny je zejména převedení územního plánu Zbuzany do jednotného standardu územně plánovací dokumentace a uvedení územního plánu do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Účelem je také uvedení územního plánu do souladu s aktualizovanou Politikou územního rozvoje ČR a s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Součástí změny bude i několik dílčích výše uvedených změn ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek jejich využití z důvodu jejich vhodnosti a potřeby.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Požadavek na vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá. V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Předmětem Změny jsou zejména dílčí úpravy podmínek v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v platném územním plánu a úpravy vyplývající z platnosti nové legislativy, aktualizované nadřazené územně plánovací dokumentace a Politiky územního rozvoje ČR. (Bude doplněno po projednání)

e) Požadavky na uspořádání obsahu změny

Změna územního plánu bude provedena v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Součástí bude zpracování Úplného znění územního plánu Zbuzany po Změně č. 3.

Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Počet tištěných vyhotovení regulačního plánu bude 1 paré pro projednání a 1 výsledné tištěné paré. Součástí každého tištěného vyhotovení bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě.