

Územní plán Zbizuby byl spolufinancován z prostředků ministerstva pro místní rozvoj ČR

Územní plán Zbizuby s prvky regulačního plánu

Úplné znění po vydání změny č.1



Pořizovatel:

Městský úřad Kutná Hora
Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování

Projektant :

ing. arch. Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora
Autorizace ČKA 962

Datum – květen 2026

Změna č.1 Územního plánu Zbizuby s prvky Regulačního plánu byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Územně plánovací dokumentace	Úplné znění územního plánu Zbizuby po vydání změny č.1
Vydávající orgán	Obec Zbizuby
Pořadové číslo změny	1
Datum nabytí účinnosti změny	
Pořizovatel	Městský úřad Kutná Hora Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Jméno a příjmení	Ing. Jiří Vomočil
Funkce	referent Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Podpis úředně oprávněné osoby pořizovatele	
Otisk úředního razítka	

Identifikační údaje:

Název:	Územní plán Zbizuby
Pořizovatel:	Městský úřad Kutná Hora, oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
se sídlem:	Havlíčkovo náměstí 552, 284 01 Kutná Hora
Objednatel:	Obec Zbizuby
se sídlem:	Zbizuby čp. 51, 285 04 Uhlířské Janovice
zastoupený:	Helenou Buriánkovou – starostkou obce
IČ:	00236632
DIČ:	CZ00236632
Tel./fax:	724 060 550
E-mail:	podatelna@zbizuby.cz

Seznam použitých zkratk:

MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
ZPF	zemědělský půdní fond
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
PUPFL	pozemky určené pro plnění funkce lesa
NBK	nadregionální biokoridor
RBK	regionální biokoridor
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
SZ	stavební zákon
RD	rodinný dům
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
VTL	vysokotlaký plynovod
VN/VVN	vyšší a velmi vysoké napětí

Územní plán Zbizuby

1. Textová část územního plánu

a) **Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území byla vymezena ke dni 31. 8. 2023.

Zastavěné území je vymezeno v grafické části ve výkresech v měřítku 1 : 5000:

Obsah dokumentace		
Územní plán		
<u>Textová část</u> včetně vymezení prvků územního systému ekologické stability		
<u>Grafická část</u>	č.v.1 Základní členění území	1 : 5 000
	č.v.2 Hlavní výkres	1 : 5 000
	č.v.3 Veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu	1 : 5 000
Odůvodnění územního plánu		
<u>Textová část</u>		
<u>Grafická část</u>	č.v.4 Koordinační výkres	1 : 5 000
	č.v.5 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

b) **Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území plynule navazuje na dosavadní vývoj. Vychází zároveň z požadavku na respektování stávajících hodnot, z historicky založené koncepce, z polohy obce, daného terénního reliéfu a ze záměrů promítnutých do výsledného funkčního a prostorového uspořádání obce. Budou podporovány zejména funkce bydlení, rekreace a občanské vybavenosti, které zároveň umožňují zvýšení rekreačně turistického potenciálu obce ve všech jejích částech - sídlech.

Správní území obce Zbizuby má 4 katastrální území, 7 sídelních jednotek a 8 částí obce:

- k.ú. Zbizuby – Zbizuby, Nechyba, Vestec, Koblasko;
- k.ú. Vranice;
- k.ú. Vlková – Vlková, Hroznice;
- k.ú. Makolusky

Rozvoj funkce bydlení je a bude převažujícím způsobem využití všech území. Je zajištěn nabídkou vhodných ploch, které vytvářejí i dostatečný prostor do budoucna a to ve všech jeho částech. Charakter smíšené výroby a zemědělské výroby v sídlech v žádném případě nesmí snížit kvalitu prostředí a to ani ve stávající zástavbě, na kterou tato plocha navazuje. Charakter současné výroby toto splňuje.

Smíšená výroba, a to i zemědělská živočišná, nesmí nad přípustnou mez, danou právními předpisy, ovlivňovat stávající stavby a nově navržené plochy pro bydlení a rekreaci.

Umístění nových zastavitelných ploch je navrženo v přímé vazbě na zastavěné území. Je respektováno účelné využití těchto ploch při zachování stávajících hodnot území a dané urbanistické koncepce. Pro funkci bydlení jsou navrženy i plochy v zastavěném území, a to jako doplnění některých lokalit toto umožňujících. Zástavba v prolukách zastavěného území je přípustná i v případech, kdy tyto proluky nejsou vyznačeny jako zastavitelné plochy.

Rozvoj funkcí rekreace a občanské vybavenosti je preferován v návaznosti na stávající vybavenost, rozšiřuje její možnosti a vytváří nové prostory pro udržitelný rozvoj obce. Umožněno je umisťování občanského vybavení v zastavěném území i v zastavitelných plochách všech sídelních částí – jednotek.

Dále bude podporováno obvyklé obhospodařování půdního fondu, podnikání s tímto hospodařením související a další podnikání; podnikání nesmí nad přípustnou mez narušit bydlení a pobytovou rekreaci.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Ochrana kulturních hodnot – památek

Je respektována nemovitá kulturní památka, zapsaná do Ústředního seznamu nemovitých kulturních památek ČR pod rejstříkovým č. 20539/2 – 3535 – pro ochranu jejich hodnot postačí obecná ochrana stanovená právními předpisy. Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovité kulturní památky a jejího bezprostředního okolí, je nepřípustná. Významnou hodnotou je dochovaná historická urbanistická struktura drobných vesnických sídel, kterou je nutné rovněž respektovat. Nutno dbát rovněž na to, aby nebyla oslabena nebo porušena krajinná kompozice.

Nedílnou součástí historické paměti sídel i kulturní krajiny jsou drobné sakrální objekty, které budou rovněž respektovány, stejně jako původní historické stavby a jejich součásti.

Objekty popsané jako hodnotné v inventarizačním průzkumu lidové architektury středních Čech – zpracováno v osmdesátých letech 20 století:

- Hroznice: kříž;
- Vlková sýpka, kaplička na návsi;
- Vranice: usedlost čp. 3, 4, 13 a sýpka u čp. 14, kaplička na návsi a výklenková kaplička;
- Zbizuby: kaplička, kříž, zvonička;

Hodnotné objekty z aktuálního průzkumu:

- Hroznice: druhý kříž, roubenka;
- Koblasko: kříž, dvůr s bránou a brankou;
- Makolusky: čp. 7, 8, 10, 25, kaplička, kříž, kamenné zídky, plaňkové ploty;
- Nechyba: špýcha, bývalá formanská krčma, podstavec kříže;
- Vranice: čp. 25, 50;
- Zbizuby: druhý kříž, čp. 24, škola.

Ochrana urbanistických a architektonických hodnot

Celkový charakter sídel ve správním obvodu obce Zbizuby není příliš dotčen nevhodnými novodobými zásahy. V řešeném území se nacházejí lokality s víceméně nenarušenou urbanistickou strukturou. Nové zastavitelné plochy budou respektovat stávající strukturu sídel s vazbou na okolní krajinu a chránit jejich hodnoty.

V jednotlivých sídlech budou stabilizovány veřejné prostory a pěší komunikace v centrech sídel a podpořena revitalizace center. Urbanistická koncepce upřednostňuje využití proluk, využití nezastavěných ploch uvnitř současně zastavěného území, využití neobydlených objektů pro bydlení.

U architektonicky a urbanisticky hodnotného souboru a architektonicky cenných budov, nezapsaných do kulturních památek, je doporučena konzultace s orgánem památkové péče.

Nová zástavba, umístěním a hmotou, bude vycházet z historické zástavby jednotlivých sídel a to včetně proporcí a způsobu zastřešení, aby nenarušený charakter sídel zůstal zachován a byl harmonicky rozvíjen ku prospěchu sídel a krajiny Kutnohorska.

V ostatních případech postačují podmínky vyplývající přímo z právních předpisů nebo podmínky uvedené v jiných částech tohoto územního plánu.

Územní plán stanoví podmínku doporučené optimální velikosti pozemků - plochy bydlení venkovské – BV a plochy obytné smíšené venkovské – BS, kterou se rozumí minimální velikost pozemku u nové zástavby v zastavitelném území 800 m², ve stísněných podmínkách 700 m², v zastavěném území 700 m², ve stísněných podmínkách 600 m², a to v případě, že nevznikne nesoulad s okolní zástavbou. Nová zástavba a přestavba se musí výškou, charakterem a způsobem zastřešení přizpůsobit okolní zástavbě. V tomto území je nepřípustné zhotovit stavby s pultovými (rovnými) střechami, samostatně stojící malometrážní objekty (chaty, sruby, roubenky apod.) a umístit stavební nebo obytné buňky, obytné kontejnery, maringotky, mobilheimy apod.

Problematiku vhodné velikosti parcel, aby se předešlo nežádoucím formám zástavby, je u plošně rozsáhlejších nebo prostorově rozptýlených funkčních ploch vyžadováno zpracování územní studie (viz dále).

Ochrana přírodních hodnot

V řešeném území nejsou evropsky významné lokality.

V území řešeném územním plánem je jedna evropsky významná lokalita – EVL a to řeka Sázava. Řeka Sázava je přírodní památka.

Ve vymezených biocentrech ÚSES je zakázána jakákoli stavební činnost, v biokoridorech ÚSES může dojít ke křížení s liniovými stavbami.

K ochraně a rozvoji hodnot území se nově vymezují zejména podmínky urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability a podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou uvedeny v dalších částech tohoto územního plánu. V ostatních případech pro ochranu hodnot území postačují podmínky vyplývající z právních předpisů.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce, uspořádání sídelní struktury

Urbanistická koncepce zdůrazňuje princip optimálního využití dostupných ploch a respektování přírodních a civilizačních prvků.

Urbanistická koncepce je vyjádřena zejména v plošném a prostorovém uspořádání obsaženém **v hlavním výkresu v měřítku 1: 5000,**

- dále v podmínkách uvedených pod písmenem f) textové části územního plánu.

Je sledován historicky podmíněný charakter původního zastavění obce. Ten je tvořen osmi relativně samostatnými celky, jejichž prostorově sjednocujícím prvkem je ústřední sídlo Zbizuby. Ukotvení celé kompoziční osy tvoří řeka Sázava a železniční trať, vedená paralelně s řekou v k.ú. Vranice s vymezenou železniční zastávkou, která připojí celé správní území na tuto dopravu.

Návrh územního plánu je založen na principu rozvoje a soustředění výstavby do stávajících sídel nebo do ploch přímo na tato sídla navazujících. Tento princip musí být při rozhodování respektován.

V územním plánu Zbizuby jsou prověřeny a většinou převzaty rozvojové plochy ze stávajícího územního plánu a všech jeho následných změn. Z nově navrhovaných ploch se jedná především o plochy doplňující zastavěné území pro obytnou zástavbu a rekreaci, pro smíšenou a zemědělskou výrobu, popřípadě plochu pro technickou vybavenost.

Menší rozptýl zastavitelných ploch do krajiny je pouze v sídle Makolusky, které jsou převzaty ze stávajícího územního plánu a jeho následných změn - byly již dříve odsouhlaseny DOSS a jsou požadovány obcí.

U těchto rozptýlených ploch musí být kladen zvláštní důraz na citlivé začlenění zástavby do okolí a vhodné doplnění zelení, aby co nejméně narušovala krajinný ráz. Pro tyto plochy je řešení podmíněno územní studií.

Jako další se stanovují pro území obce tyto podmínky:

- vlastní obec i místní části se budou i nadále územně rozvíjet jako samostatná sídla;
- je nepřipustné umisťovat, mimo zastavitelné plochy nové stavby pro bydlení nebo rekreaci v krajině - nepřipustný je také vznik samot;
- v plochách pro bydlení nebudou povolovány nové stavby pro bydlení v bytových domech;
- v plochách pro bydlení jsou přípustné stavby pro podnikání i stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva; žádná z těchto staveb ani její užívání nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez bydlení nebo pobytovou rekreaci;
- v plochách pro bydlení bude umožněna i výstavba splňující kritéria rodinné rekreace, velikosti pozemků a hustota zástavby bude respektovat požadavek na dostatečné plochy pro zahrádkaření na vlastním pozemku - výjimkou může být jen zástavba v jednotlivých prolukách stávající zástavby;
- přednostně se navrhuje rozvojové plochy bydlení ve vazbě na zastavěné území a přístupné ze stávajících komunikací;
- podmiňují se rozvojové plochy pro bydlení, nepřístupné ze stávajících komunikací, vybudováním obslužných komunikací;
- nová výstavba, obnova a dostavba, zejména staveb pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, je možná nejen ve vymezených zastavitelných plochách, ale i v prolukách stávající bytové zástavby;
- umožňuje se rozvoj objektů pro rekreaci typu chalup v rámci ploch bydlení, v souladu s podmínkami využití ploch pro bydlení;
- stabilizuje se plocha občanského vybavení a vymezují se nové plochy pro rozvoj občanského vybavení;
- je umožněn rozvoj ploch a zařízení pro sport a to i v rámci ploch bydlení, občanského vybavení, v souladu s podmínkami využití ploch;
- v nezastavěném území jsou přípustné i stavby dopravní a technické infrastruktury (s výjimkou staveb pro likvidaci odpadů) přímo nezahrnuté do grafické části tohoto územního plánu, včetně nových polních cest a případné obnovy vybraných rozoraných cest, cyklostezek, turistických cest, stezek pro jízdu na koni apod.;
- plochy územních rezerv nejsou vymezeny;
- ve všech částech obce musí být zachováno veřejné prostranství tvořící náves, zástavba ani v případě přístaveb zde nesmí být umístěna před stávající uliční čarou;
- výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb nepřesáhne u staveb pro bydlení a rekreaci jedno nadzemní podlaží a podkroví, u ostatních staveb (dalších vedlejších staveb zhotovených u staveb pro bydlení nebo rekreaci) výšku 9m nad terénem; výška staveb v plochách občanského vybavení a pro výrobu nepřesáhne 9 metrů. Za podkroví se pro účely tohoto územního plánu považuje podlaží, kde výška zdi pod pozednicí měřená od podlahy tohoto podlaží nepřesáhne 1,2 m. Výškové uspořádání uvedené v tomto bodě se nevztahuje na rozhledny, elektrorozvody, sila (zásobníky na krmivo apod.) a zařízení pro přenos telekomunikačního signálu v nezastavěném území.

Regulativy územního plánu s prvky regulačního plánu

Části území s prvky regulačního plánu jsou vyznačeny ve výkresu č. 1 Základní členění území, jsou to v celém řešeném území plochy bydlení venkovské BV a smíšené obytné venkovské SV. Podmínky jejich využití jsou závazné pro novou výstavbu, vymezenou v zastavitelných plochách, v zastavěném i nezastavěném území, v podmínkách jejich využití Územním plánem Zbizuby, vydaným zastupitelstvem obce Zbizuby na 11. Zasedání dne 29.4.2021, usnesením č. 198/2021 pro výše vymezené plochy.

Při povolování a umístování staveb budou dodržovány tyto zásady :

Nová zástavba a přestavba se musí umístěním, výškou a hmotou přizpůsobit okolní zástavbě, bude vycházet z historické zástavby jednotlivých sídel, a to včetně proporcí a způsobu zastřešení, aby nenarušený charakter sídel v celém správním obvodu obce Zbizuby zůstal zachován a byl harmonicky rozvíjen ku prospěchu všech sídel a krajiny Kutnohorska.

I. Stavby pro bydlení a rekreaci (stavby hlavní):

1. **Výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb** – přípustné jsou přízemní stavby, které nepřesáhnou jedno nadzemní podlaží a podkroví o maximální výšce hřebene 9 m nad terénem. Za podkroví se považuje podlaží, kde výška zdi pod pozednicí měřená od podlahy tohoto podlaží nepřesáhne 1,20 m.
2. **Tvar a podoba střechy**
 - a) **přípustná střecha** – sedlová, valbová, polovalbová a stanová (jehlanová)
 - b) **nepřípustná střecha** – pultová (plochá), mansardová, oblouková, pilová a věžová
3. **sklon střechy**
 - přípustný v rozmezí 30 – 35° u střechy sedlové, valbové, polovalbové a stanové
 - výjimečně přípustný může být v rozmezí 20 – 35° u střechy stanové
4. **střešní plášť** - z taškové nebo krytiny imitující tašky, z břidličné krytiny, přírodní šindelové krytiny, z eternitových šablon z vláknocementové krytiny (eternitové šablony), plechová střešní krytina apod.
5. **vikýře a střešní okna** – musí být posuzováno s ohledem na charakter okolní zástavby a hodnotu a architektonické řešení vlastní stavby.
6. **Odstupy hlavních staveb od hranic pozemků**, stavební čáry
 - zachování uliční stavební čáry u novostaveb hlavních budov v nově vznikajících zastavitelných lokalitách ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemní komunikace (ulice), objekty budou z pohledu ulice ve stejné vzdálenosti
 - ve zvlášť odůvodněných případech může být vzdálenost méně než 6 m (např. neumožní-li to tvar pozemku apod.)
 - uliční čára u novostaveb hlavních budov ve stávající zástavbě ve vzdálenosti 4 -6 m od hranice pozemní komunikace
7. **Stavební materiály**
 - a) **přípustná stavba**
 - zděná s vnější fasádní omítkou
 - dřevostavba s vnější fasádní omítkou

výjimečně přípustná stavba

- dřevostavba s vnější fasádní omítkou s dřevěným obkladem obvodových stěn, který nebude celistvý a bude v maximální ploše ¼ obvodových stěn (včetně stavebních otvorů). Stavba musí být v souladu s charakterem okolní zástavby a nesmí narušovat urbanistickou strukturu a urbanistickou kompozici dané vesnice

b) nepřipustná stavba

– srub nebo roubenka

Veškeré další stavby tohoto typu budou stabilizovány a nově nebudou ve všech částech obce Zbizuby povolovány.

II. Další vedlejší stavby, zhotovené u staveb (hlavních) pro bydlení a rekreaci:

1 Výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb – přípustné jsou stavby, které nepřesáhnou maximální výšku hřebene 9 m nad terénem.

2. Tvar a podoba střechy

a) u samostatně stojící vedlejší stavby

- pro chov drobného zvířectva
- pro řemeslné provozovny a služby o maximální zastavěné ploše 100 m²
- garáže pro motorová vozidla
- kolny apod.

Střecha - sedlová, valbová, polovalbová, stanová

- sklon střechy s maximální výškou hřebene 9 m v rozmezí 20 – 35°
výjimečně přípustný může být sklon střechy 15°

b) u přístavby k stavbě rodinného domu, chalupy, chaty apod.

– stavba pevně spojená s budovou

Střecha - pultová - sklon střechy od 0° do 20°

c) samostatně stojící vedlejší stavby do max. výšky 3,5 m nad terénem

- parkovací stání pro osobní automobily (přístřešky)
- altány
- pergoly apod.

Střecha –sedlová, valbová, polovalbová, stanová - sklon střechy v rozmezí 15 - 35° , výjimečně přípustná může být pultová- sklon střechy od 0° do 20°

Stavba musí být v souladu s charakterem okolní zástavby a nesmí narušovat urbanistickou strukturu a urbanistickou kompozici dané vesnice

3) střešní plášť - z taškové nebo krytiny imitující tašky, z břidličné krytiny, přírodní šindelové krytiny, z vláknocementové krytiny (eternitové šablony), plechová střešní krytina apod.

4) vikýře a střešní okna – musí být posuzováno s ohledem na charakter okolní zástavby a hodnotu a architektonické řešení vlastní stavby.

5) Odstupy vedlejších staveb od hranice pozemků, stavební čáry

– zachování uliční stavební čáry u novostaveb v nově vznikajících zastavitelných lokalitách ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemní komunikace (ulice), objekty budou z pohledu ulice ve stejné vzdálenosti

– ve zvlášť odůvodněných případech může být vzdálenost méně než 6 m (např. neumožní-li to tvar pozemku apod.)

-uliční čára u novostaveb ve stávající zástavbě ve vzdálenosti od 4 do 6 m od

hranice pozemní komunikace (ulice)

- vzdálenost u parkovacích stání pro osobní automobily, přístřešků apod., může být ve zvlášť odůvodněných případech (na žádost o výjimku z obecných požadavků na výstavbu) méně než 2 m od hranice pozemní komunikace (ulice);
- umístěním staveb nesmí dojít k omezení rozhledu a provozu na pozemní komunikaci, povolením výjimky nesmí být ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob, ani nesmí být ohroženy sousední pozemky nebo stavby

III. Odpadní vody ze staveb:

- v části obce Zbizuby budou odpadní vody ze staveb vypouštěny na čistírnu odpadních vod veřejnou tlakovou kanalizací
- v ostatních částech – lze likvidovat odpadní vody v domovních čistírnách odpadních vod nebo v jímkách na vyvážení s atestem nepropustnosti.

IV. Zastavěnost pozemku:

- samostatně stojící stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby, nebo stavby integrované do staveb pro bydlení a rekreaci o maximální zastavěné ploše 100 m²
- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch (poměr zastavěné plochy vůči celkové ploše pozemku) bude maximálně 0,4 (tj. 40% plochy pozemku)
- u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvlášť naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.
- minimální velikost pozemku v plochách bydlení venkovského, určených k funkci bydlení v rodinných domech a v plochách smíšených obytných venkovských, určených k bydlení v rodinných domech přízemních a stavbách sloužících pro rekreaci , u nové zástavby
 - v zastavitelném území 800 m²,
ve stísněných podmínkách 700 m²,
 - v zastavěném území 700 m²,
ve stísněných podmínkách 600 m²,
a to v případě, že nevznikne nesoulad s okolní zástavbou.

V. Výška oplocení :

Oplocení pozemku na vlastnické hranici s pozemkem, na němž se nachází veřejně přístupná pozemní komunikace, bude vybudováno do maximální výšky 2,00 m od stávajícího terénu, přičemž jeho zhotovením nesmí dojít k omezení rozhledu a provozu na této komunikaci.

Zastavitelné plochy:

Vymezení zastavitelných ploch je zakresleno v grafické části:

Výkres základního členění území

Hlavní výkres

Zastavitelné plochy jsou očíslovány Z

Podmínky pro využití konkrétní zastavitelné plochy je podrobně stanoveno v části f).

Jako zastavitelné plochy jsou vymezeny vybrané plochy s následující funkcí:

Plochy bydlení	venkovské, smíšené obytné venkovské,
Plochy rekreace	
Plochy občanského vybavení	veřejné infrastruktury
Plochy veřejných prostranství	včetně veřejné zeleně
Plochy dopravní infrastruktury	místní, účelové komunikace, parkoviště,
Plochy dopravní infrastruktury	dražní,
Plochy technické infrastruktury	
Plochy smíšené výrobní	
Plochy zemědělské výroby	

Výpis zastavitelných ploch:

k. ú. Zbizuby – sídlo Zbizuby

Z 1	plochy bydlení venkovské – severní část sídla Zbizuby	(BV)
Z 3	plochy bydlení venkovské – východní část sídla Zbizuby	(BV)
Z 6	plochy bydlení venkovské – jižní část sídla Zbizuby	(BV)
Z 7	plochy bydlení venkovské - západní část sídla Zbizuby	(BV)
Z 8	plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury – jižní část sídla Zbizuby,	(OV)
Z 9	plochy smíšené výrobní všeobecné – jižní část sídla Zbizuby	(HU)
Z 11	plochy smíšené výrobní všeobecné – severní část sídla Zbizuby	(HU)
Z 12	plochy dopravní infrastruktury silniční	(DS)
Z 13	plochy technické infrastruktury	(TU)

k. ú. Zbizuby - sídlo Koblasko

Z 14	plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla Koblasko	(SV)
Z 17	plochy smíšené obytné venkovské – střed sídla Koblasko – pravá část	(SV)
Z 18a	plochy smíšené obytné venkovské – západní sídla Koblasko – levá	(SV)
Z 18b	plochy smíšené obytné venkovské – západní území část	(SV)
Z 20	plochy výroby zemědělská a lesnická – východní část sídla Koblasko	(VZ)

k. ú. Vranice

Z 21a	plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla Vranice	(SV)
Z 21b	plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla Vranice	(SV)
Z 23a	plochy smíšené výrobní – východní část sídla Vranice – v zastavěném území	
Z 23b	plochy smíšené výrobní – východní část sídla Vranice	(HU)
Z 24	plochy dopravní infrastruktury – dražní (YMCA)	(DD)

	<u>k. ú. Vlková</u>	
Z 25	plochy smíšené obytné venkovské – jižní část sídla Vlková	(SV)
Z 27	plochy smíšené obytné venkovské – jižní část sídla Vlková	(SV)
Z 28	plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla Vlková	(SV)

	<u>k. ú. Vlková, část obce Hroznice</u>	
Z 30	plochy smíšené obytné venkovské – západní část	(SV)
Z 31	plochy smíšené obytné venkovské – východní část	(SV)

	<u>k. ú. Makolusky</u>	
Z 33a	plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla Makolusky, (podmíněno zpracováním územní studie)	(SV)
Z 33b	plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla Makolusky (podmíněno zpracováním územní studie)	(SV)
Z 34	plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla Makolusky	(SV)
Z 36a	plochy rekreace - jižní část sídla Makolusky	(RU)
Z 36b	plochy rekreace - jižní část sídla Makolusky	(RU)
Z 37	plochy rekreace – západní část sídla Makolusky	(RU)

V průběhu pořizování územního plánu a jeho projednávání byly plochy Z 2, Z 4, Z 5, Z 10, Z 19, Z 26 a Z 35 vyřazeny.

Změnou č.1 územního plánu byly přidány tyto plochy:

Z 38	plocha bydlení – venkovského Zbizuby	(BV)
Z 40	plocha smíšená obytná venkovská Koblasko	(SV)
Z 42	plocha smíšená obytná venkovská Vranice	(SV)
Z 43	plocha výroba zemědělská a lesnická Vranice	(VZ)
Z 44	plocha rekreace všeobecná Makolusky	(RU)
Z 45	plocha technická infrastruktura všeobecná Zbizuby	(TU)

Změnou č.1 územního plánu je aktualizována hranice zastavěného území a upraveny plochy

- zmenšení plochy Z1 Zbizuby - převedení její jižní části na BV stav
- zmenšení plochy Z7 Zbizuby - převedení její jižní části na BV stav
- úpravy plochy Z3 Zbizuby na BV stav a BV návrh / 0,15 hektarů/
- zmenšení plochy Z34 Makolusky převedení její východní části na SV stav
- zmenšení plochy Z14 Koblasko hektarů/ převedení její jižní části na SV stav
- zmenšení plochy Z20 Koblasko převedení její východní části na VZ stav
- převedení plochy Z15 Koblasko na SV stav
- převedení plochy Z16 Koblasko na SV stav
- vyřazení plochy Z32 Hroznice z návrhu + její severní část je zastavěna na SV stav
- převedení plochy Z29 Vlková na SV stav
- zmenšení plochy Z27 Vlková její severní část je zastavěna – bude převedena na SV stav
- převedení plochy Z22 Vranice na SV stav
- plocha Z33a Makolusky zmenšena o pozemek č. 34/5 (snížení o 0,5914 ha)

Všeobecné podmínky využití všech zastavitelných ploch:

- respektování podmínek prostorového využití, výškové hladiny zástavby, % zastavitelnosti, to i vzhledem k poloze do volné krajiny (doporučená rozvolněná zástavba, ukončená do volné krajiny zahradami nebo stromořadím);
- minimální velikost pozemku pro stavbu rodinných domů je 800 m²;
- respektování ochranného pásma silnice II/125 (sídlo Zbizuby);
- vymezené zastavitelné plochy pro bydlení u silnic nebo i u budoucích komunikací budou splňovat limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru dle platných vyhlášek – bude prokázáno v dalším stupni PD;
- budou dodrženy podmínky pro připojení rozvojových ploch k místním komunikacím, včetně parametrů nových i stávajících komunikací, které budou zajišťovat obslužnost v rámci nové výstavby dle SZ a jeho platných vyhlášek;
- napojení na silnici II/125 (sjezd i výjezd) bude řešeno dle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, které bude projednáno a odsouhlaseno silničním správním úřadem a Policií ČR;
- budou dodržena ochranná pásma technické infrastruktury – vedení elektro;
- respektování nezastavitelnosti manipulačního pruhu v š. 15 m od břehové hrany vodního toku;
- v zastavitelných plochách bude omezeno zastavění v případě zásahu přírodního biotopu;
- respektování všech ochranných pásem TI, včetně OP lesa.

Vymezení zastavitelných ploch a podmínky jejich využití:

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území:

Zastavitelné plochy nově vymezené i převzaté z původního územního plánu budou s limitem, že je v jejich rámci vyloučeno umístění staveb a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše a nebudou obsahovat požadavky, které by svým charakterem a rozsahem zakládaly rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí.

Stávající objekty (včetně rodinných domů s rovnými střechami), roubenky a sruby budou stabilizovány a nové již nebudou ve všech částech obce Zbizuby povolovány.

Nová zástavba a přestavba se musí výškou, charakterem a způsobem zastřešení přizpůsobit okolní zástavbě. V tomto území je nepřípustné zhotovit stavby s pultovými (rovnými) střechami, samostatně stojící malometrážní objekty (chaty, sruby, roubenky apod.) a umístit stavební nebo obytné buňky, obytné kontejnery, maringotky, mobilheimy apod

k. ú. Zbizuby – sídlo Zbizuby

Z 1 plochy bydlení venkovské – severní část sídla (BV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- respektování ochranného pásma silnice II/125 (sídlo Zbizuby);
- vymezené zastavitelné plochy pro bydlení u silnice budou splňovat limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru dle platných vyhlášek;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- plochy dopravní infrastruktury - účelová komunikace;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 3 plochy bydlení venkovské – východní část sídla – 3RD (BV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

- Z 6 plochy bydlení venkovské – jižní část sídla (BV)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
 - minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
 - rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
 - napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
 - respektování nezastavitelnosti manipulačního pruhu v š. 15 m od břehové hrany vodního toku.
- Z 7 plochy bydlení venkovské - západní část sídla - 2RD (BV)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
 - minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
 - respektování ochranného pásma technické infrastruktury – vedení elektro;
 - napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.
- Z 8 plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury a komerční – jižní část sídla (OV)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
 - napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
 - rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci – VPS.
 - respektování stávající kanalizace;
 - respektování nezastavitelnosti manipulačního pruhu v š. 15m od břehové hrany vodního toku.
- Z 9 plochy smíšené výrobní všeobecné – jižní část sídla (HU)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
 - napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
 - rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci – VPS.
 - respektování stávající kanalizace v komunikaci z obce;
 - předpoklad využití pro menší zpevněnou plochu pro parkování vozidel, event. skladovací plocha, respektující z hygienického hlediska blízkost ploch pro bydlení – aktivity, které nebudou spojeny s nadměrným hlukem a dopravou.
- Z 11 plochy smíšené výrobní všeobecné – severní část sídla (HU)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
 - napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
 - rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
 - předpoklad využití pro možné rozšíření již stabilizované plochy smíšené výrobní.
- Z 12 plochy dopravní infrastruktury silniční – účelové komunikace, parkoviště (DS)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
 - napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
 - rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
 - předpoklad využití jako zpevněná plocha pro parkování vozidel;
 - respektování ochranného pásma technické infrastruktury – vedení elektro.
- Z 13 plochy technické infrastruktury všeobecné – (TU)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
 - napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
 - respektování ochranného pásma komunikace;
 - plocha vedena jako VPS.
- Z 38 plocha bydlení – venkovského (BV)
- rozšíření ploch pro bydlení navazující na stávající zástavbu – lokalita pro obytnou výstavbu o výměře 0,19 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě. Plocha je mimo zastavěné území.

Z45 plocha technická infrastruktura všeobecná Zbizuby (TU)
pro umístění vodojemu o výměře 0,11 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. Plocha je mimo zastavěné území.

k. ú. Zbizuby - sídlo Koblasko

Z 14 plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla (SV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
 - minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800 m²;
 - rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci - VPS;
 - napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.
-
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
 - minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;

Z 17 plochy smíšené obytné venkovské – střed sídla – pravá část (SV)

- v zastavěném území sídla;
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800 m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 18a plochy smíšené obytné venkovské – západní sídla – levá - proluka (SV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- vymezení účelové komunikace s napojením na stávající;
- podmíněno zpracováním územní studie – řešení parcelace a prostorového uspořádání s ohledem na zachování urbanistické struktury sídla.

Z 18b plochy smíšené obytné venkovské – západní území část (SV)

- v zastavěném území sídla – proluka;
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- podmíněno zpracováním územní studie - řešení parcelace a prostorového uspořádání s ohledem na zachování urbanistické struktury sídla.

Z 20 plochy zemědělské a lesnické výroby – východní část sídla (VZ)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- předpoklad využití pro možné rozšíření již stabilizované plochy zemědělské výroby.

Z40 plocha smíšená obytná venkovská Koblasko (SV)
o výměře 0,09 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. Plocha je mimo zastavěné území.
Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.

k. ú. Vranice

Z 21a plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla (SV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.
- předpoklad využití pro rodinného příslušníka již zastavěné plochy.

Z 21b plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla
(SV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;

- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- vymezení účelové komunikace, která bude sloužit i pro Z 21a;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;

Z 23a plochy smíšené výrobní – východní část sídla – v zastavěném území (HU)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- jeden byt správce zařízení.

Z 23b plochy smíšené výrobní – východní část sídla (HU)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- respektování hygienických limitů vzhledem k blízkosti ploch pro bydlení.

Z 24 plochy dopravní infrastruktury – drážní (YMCA) (DD)

- respektování podmínek přípustného využití plochy;
- plocha v LBC915502 jako komunikace;
- v OP lesa – s umístěním stavby je nutný souhlas kompetentního orgánu státní správy lesů.

Z42 plocha smíšená obytná venkovská Vranice (SV)

o výměře 0,32 hektarů v katastrálním území: Vranice. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.

Z 43 plocha výroba zemědělská a lesnická Vranice, (VZ)

o výměře 0,140 hektarů v katastrálním území: Vranice. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k výrobní zástavbě.

k. ú. Vlková

Z 25 plochy smíšené obytné venkovské – jižní část sídla (SV)

- v zastavěném území sídla;
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- součástí vymezené účelové komunikace vedené jako VPS;
- respektování hygienických limitů vzhledem k blízkosti ploch zemědělské výroby.
- respektování ochranného pásma komunikace;

Z 27 plochy smíšené obytné venkovské – jižní část sídla (SV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- respektování ochranného pásma komunikace;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m².

Z 28 plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla (SV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- plocha rozšiřující původní plochu rekreace na plochu smíšené venkovské bydlení pro stavbu jednoho RD, navazující na stávající komunikaci.

k. ú. Vlková, část obce Hroznice

Z 30 plochy smíšené obytné venkovské – západní část (SV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;

- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- prostorové doplnění ploch pro bydlení pro stavbu jednoho RD
- respektování ochranného pásma komunikace.

Z 31 plochy smíšené obytné venkovské – východní část (SV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace;
- prostorové doplnění ploch pro bydlení pro stavbu dvou RD.

k. ú. Makolusky

Z 33a plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla (SV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- podmíněno zpracováním územní studie - řešení parcelace a prostorového uspořádání s ohledem na zachování urbanistické struktury sídla.

Z 33b plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla (SV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace;
- podmíněno zpracováním územní studie - řešení parcelace a prostorového uspořádání s ohledem na zachování urbanistické struktury sídla.

Z 34 plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla (SV)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace.

Z 36a plochy rekreace všeobecná- jižní část sídla (RU)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- částečně v OP lesa – s umístěním stavby je nutný souhlas kompetentního orgánu státní správy lesů.

Z 36b plochy rekreace všeobecná - jižní část sídla (RU)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace;
- v OP lesa – s umístěním stavby je nutný souhlas kompetentního orgánu státní správy lesů.

Z 37 plochy rekreace všeobecná – východní část sídla (RU)

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace;
- omezit rozsah zastavění tak, aby nedošlo k záboru přírodního biotopu.

Z44 plocha rekreace všeobecná Makolusky (RU)

o výměře 0,06hektarů v katastrálním území: Makolusky. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obdobné rekreační zástavbě.

Územní rezervy nejsou v tomto územním plánu vymezeny.
Plochu přestavby, pro kterou by bylo možné, ve spojení s asanacemi, pozemky a stavby vyvlastnit, územní plán nevymezuje.

System sídelní zeleně:

Plochy systému sídelní zeleně jsou vymezeny v hlavním výkresu.

System sídelní zeleně tvoří především veřejná zeleň (zeleň na v centrech jednotlivých sídel – návsi, zeleň podél komunikací) na veřejných prostranstvích, zeleň zahrad a částečně zeleň přírodního charakteru na zalesněných pozemcích v zastavěném území.

Při rozhodování v území je nutné územně chránit a obnovovat plochy sídelní a veřejné zeleně, zejména v centru sídel a územně chránit a obnovovat plochy a linie ochranné zeleně podél komunikací. U nové zástavby je směrem do volné krajiny podmínkou výsadba zeleně (zpravidla na vlastních pozemcích).

Je stabilizovaná vymezená síť ploch územního systému ekologické stability (z původního územního plánu, aktualizovaná z ÚAP) a potvrzena i ve vazbě na územní plány sousedních obcí.

Územní plán navrhuje systém sídelní zeleně, který je založen na územní ochraně stávajících ploch zeleně a jejich doplnění ve vazbě na rozvojové plochy. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty:

- zeleň zahradní a sadová (ZZ);

Zeleň veřejných prostranství a doprovodná zeleň podél komunikací je navržena jako součást ploch zastavěného a zastavitelného území.

Zastavěná i zastavitelná část území obce musí respektovat zásady průchodnosti zástavby pro rekreační pěší pohyb a pro pohyb cyklistů včetně umožnění návaznosti na průchodnost nezastavěného území.

Plochy v jednotlivých sídlech určené v původním územním plánu pro ČOV, mimo sídlo Zbizuby, se převádí převážně do ploch smíšených nezastavěného území.

Po prověření a vyhodnocení všech zastavitelných ploch, původního územního plánu a jeho následných změn, byly tyto redukovány. Respektovány (převzaty) jsou návrhové plochy, které jsou opodstatněné z hlediska kontinuity přípravy zástavby, vlastnických vztahů a odpovídají potřebám obce. Rovněž plochy navržené v zadání územního plánu Zbizuby. Rozsah zastavitelných ploch byl vyhodnocen z hlediska očekávaného demografického vývoje obce. Plochy, které zařazeny nejsou, jsou vráceny k účelu, kterému slouží dosud, tzn. smíšené nezastavěné území, orná půda, atd.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Dopravní infrastruktura – silniční – pozemní komunikace:

V řešeném území se nacházejí silnice II. a III. třídy, které zajišťují hlavní spojení ve směru sever – jih a z Nechyby II/111 směr východ – západ. Silnice II. a III. třídy jsou stabilizovány.

Další spojení jednotlivých sídel zajišťují stávající silnice III. třídy. III/12523 – Vlková, III/12522 – Makolusky a III/12520 – Zbizuby – Vranice.

Územní plán stabilizuje dosavadní stavby veřejné dopravní infrastruktury na území obce a nebude je měnit, drobné směrové úpravy z hlediska bezpečnosti se nevyklučují.

Průchodnost (průjezdnost) stávajících komunikací vyhovuje stávajícímu provozu vzhledem k počtu a velikosti zastavěných pozemků – v případě nutnosti územních opatření pro zlepšení provozu a bezpečnosti se toto nepředurčuje.

V zastavěném území, které je z velké části jako plochy smíšené bydlení venkovské, jsou parkovací stání především na vlastních pozemcích, případně v ulici. Pro nové zastavitelné plochy budou vymezeny parkovací plochy dle účelu jejich využití a budou součástí této plochy.

Nově navržené zastavitelné plochy navazují na stávající místní cesty a komunikace. Tyto budou směrově zachovány, obnoveny a upraveny. Navrženy jsou úpravy jejich šířkového uspořádání. Upravené komunikace jsou napojeny na stávající přilehlé místní komunikace. Musí být umožněn i pohyb pro pěší, chodník na jedné straně komunikace. Nové pozemní komunikace, rozšiřování a změny tras stávajících komunikací jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití ploch vyloučené.

Šířky veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Nové pozemní komunikace, rozšiřování a změny tras stávajících komunikací jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití ploch vyloučené a budou navrhovány i v návaznosti na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 104/1997 Sb.

V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby.

Při návrhu nové výstavby rodinných domů, občanské vybavenosti, staveb pro podnikání a výrobu, bude garážování i odstavení vozidel řešeno v rámci pozemku stavebníka.

Podél komunikací v zastavěném i zastavitelném území je umožněno doplnění chybějících, alespoň jednostranných chodníků (pokud to šířkové parametry dovolí), které budou umístěny v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

Nová připojení pozemků a pozemních komunikací (resp. jejich úpravy) na silnice II. a III. třídy budou řešena v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (v dalším stupni PD bude součástí žádosti o dopravní připojení výpočet rozhledových trojúhelníků v souladu s ČSN 73 6101 a ČSN 6102, stanovisko vlastníka dotčené pozemní komunikace a závazné stanovisko Policie ČR). Současně musí být respektováno ochranné pásmo silnic II. a III. třídy, které je 15 m od osy komunikace.

V ochranných pásmech pozemních komunikací nebudou navrhovány žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb souvisejících s pozemními komunikacemi.

Ve vymezených plochách pro bydlení situovaných u silnic budou splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Územní plán vymezuje plochu pro novou místní komunikaci ve Zbizubech k ploše technické infrastruktury – ČOV a to jako veřejně prospěšnou stavbu jdoucí v jižní části nezastavěného území a navazující na stávající komunikaci. Komunikaci vedoucí z obce potvrzuje po její úpravě a rovněž zařazuje jako veřejně prospěšnou stavbu. V této komunikaci vede kanalizace z obce do ČOV.

V jihovýchodní části Koblaska je vymezena a potvrzena místní komunikace, která bude sloužit jako přístupová k rybníkům s možností využití i pro obhospodařování zemědělské půdy. Komunikace je převzata z původního územního plánu a jeho změny č. 4 a je zařazena jako veřejně prospěšná stavba.

V zastavitelných plochách jsou navrženy místní obslužné komunikace, většinou v pokračování místních komunikací stávajících nebo převzatých z původního územního plánu a jeho změn. Některé zastavitelné plochy pro bydlení mají návrh účelových komunikací již orientačně navržený se zakreslením v grafické části. Další místní obslužné komunikace nově navržených lokalit nejsou zakresleny a budou případně řešeny územní studií – zastavitelná plocha Z 33a, Z33b.

V celém území jsou dvě již značené cykloturistické trasy a to 0122 z Petrovic II, Vlkovou, Nechybu, Zbizuby do Podvek a Rataje n. Sáz., druhá 0123 ze Zbizub do Vranic, přes Kácov do Zruče n. Sáz.

V řešeném území jsou vymezeny cyklostezky, které prochází téměř všemi sídly. Tyto jsou územním plánem potvrzeny. Územní plán vytváří možnost využít obnovených cest v krajině. Z velké části jsou však vymezeny po stávajících komunikacích nebo cestách. Cesty budou upraveny pro potřeby cykloturistiky – způsob řešení se nepředjímá. Týká se i nově vymezených cest v krajině, zejména na travním porostu.

Dopravní infrastruktura – drážní

Řešeným územím prochází železniční trať regionálního významu č. 212 Čerčany – Ledeč n. Sázavou. Nejbližší železniční zastávka je v Kácově a ve Vranicích, kde územní plán nově vymezuje plochu pro DD dopravní infrastrukturu – drážní s možností vybudování zastávky formou přístřešku pro možné ukrytí cestujících proti povětrnosti, včetně plochy pro parkování vozidel. Tato bude odpovídat možnosti příslušného regulativu – plocha se nachází v ÚSES – biocentru a na pozemku určeném k plnění funkcí lesa. Pro dotčený lesní pozemek bude nutný souhlas kompetentního orgánu státní správy lesů. Přístřešek musí umožnit průchod živočichů tzn. nesmí mít plošné založení ani podezdívku.

Technická infrastruktura – vodní hospodářství:

V současné době není v území vybudován veřejný vodovod. Jednotlivé nemovitosti jsou zásobovány z domovních studní.

Kvalita vody je adekvátní stavebnímu řešení provedení studní.

Ucelenějším systémem s významnějšími vlastními zdroji disponuje pouze místní zemědělská výroba. Tyto podniky mají vybudován vlastní vodovodní systém, který je následně využíván pro zásobování vodou i blízko situovaných soukromých nemovitostí. Jedná se o podniky v Makoluskách, Zbizubech, Vlkové, Koblasku a Vranicích.

V loňském roce byla dokončena akce "Vodovod Kácov", který je napojen na lokalitu Zruč nad Sázavou na zdroj vody Želivka.

Je uvažováno se skupinovým vodovodem Kácov – Zbizuby – Podveky – Rataje nad Sázavou. Toto řešení se nepředurčuje ani nevylučuje. V sídle Zbizuby je vymezena plocha pro vodojem v rámci plochy technické infrastruktury – s indexem konkrétní funkce – vodojem – nepředurčuje se.

Pro odběry požárního zásahu je třeba zajistit a dle potřeby upravit a udržovat odběrná místa u vodotečí, rybníků a PO nádrží – dle platných ČSN.

Sídlo Zbizuby má vybudován poměrně ucelený systém jednotné kanalizace. Stoky jsou vybudovány v podstatě ve všech komunikacích.

Územním plánem je potvrzena a stabilizována vybudovaná ČOV v jižní části sídla, která je kapacitně řešena pro možný svoz ze všech sídel obce Zbizuby. Nevylučuje se dostavba a rekonstrukce kanalizační sítě, konkrétní řešení nepředjímá. Případné dobudované úseky splaškové kanalizace budou řešeny jako oddílné. Dle Plánu dílčího povodí Dolní Vltavy je navrženo opatření „Zbizuby – výstavba kanalizace (ID DVL207063)“.

Ostatní sídla Koblasko, Nechyba, Vestec, Vranice, Vlková, Hroznice a Makolusky nemají vybudovaný systém veřejné kanalizace. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách na vyvážení s atestem nepropustnosti a odváženy k likvidaci na ČOV ve Zbizubech. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do přilehlých vodotečí.

S ohledem na velikosti sídel a investiční náklady nejsou ČOV a kanalizační síť, v těchto sídlech navrhovány a nejsou součástí územního plánu.

Ve všech lokalitách se upřednostňuje likvidace odpadních vod v souladu s PRVKÚK, tj. do jímků na vyvážení na ČOV ve Zbizubech.

Není vyloučené u nových zastavitelných ploch řešit likvidaci odpadních vod pomocí domovních ČOV s přepadem do vhodných recipientů, nepředurčuje se.

U nově zastavitelných ploch pro bydlení se předpokládá, že budou veškeré dešťové vody vsakovány na vlastním pozemku a v souladu s příslušnou vyhláškou.

Ostatní zastavitelné plochy budou mít likvidaci dešťových vod řešenou stejným způsobem. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků.

Pro výstavbu na všech plochách musí být přijata taková opatření, jež zamezí nárůstu maximálních průtoků v recipientech. Takovými opatřeními jsou např. zasakování, odpařování, retence a řízené vypouštění nebo kombinace těchto opatření.

Využití území spojené s odběrem významného množství podzemní vody, které by mohlo ovlivnit stávající zdroje vody je podmíněno provedením pasportizace zdrojů podzemní vody v obci, v přiměřeném rozsahu a vyhodnocení vlivů předpokládaného odběru na tyto zdroje.

Případné vybudování systému hospodaření s dešťovou vodou za účelem minimalizace odběru vody z dalších zdrojů se nepředurčuje.

U všech lokalit v blízkosti vodních toků musí být respektován nezastavitelný manipulační pruh v šíři 15m od břehové hrany vodního toku.

Ostatní technická infrastruktura

V řešeném území není zaveden plyn. V rámci konceptu původního územního plánu byla prověřena možnost plynofikace řešeného území. Vzhledem k náročnosti řešení a to po všech stránkách není toto tímto územním plánem potvrzeno ani vyloučeno.

Stávající zástavba ve všech sídlech obce Zbizuby je převážně vytápěna lokálními domovními kotelnami na pevná paliva nebo elektro. Za lokální vytápění se považuje i ústřední vytápění rodinného domu nebo jiného objektu do výkonu 50 kW.

Ohřev teplé užitkové vody se provádí lokálně v zásobníkových ohřivačích připojených na zdroj tepla ústředního vytápění nebo v zásobníkových ohřivačích kombinovaných.

Napříč řešeným územím prochází východozápadním směrem vrchní vedení VVN 400 kV č. 413 (Hradec – Prosenice) a severojižním směrem vrchní vedení VVN 110 kV č. 1935 (Uhlířské Janovice – Kácov). Trafostanice v obcích jsou napájeny odbočkami z vrchního vedení této kmenové linky. Napájení oblasti je z rozvodny 110/22 kV Uhlířské Janovice.

Současná koncepce zásobování elektrickou energií systémem 22 kV je perspektivní a zůstane zachována. Další požadavky na zvýšení zásobování elektrickou energií je možno krýt ze stávajících trafostanic po posouzení záměru a dodržení maximální přípustné vzdálenosti místa odběru od trafostanice zpravidla do 200 m. Další nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt převážně pouze výměnou stávajících trafo, event. stavbou nové trafostanice pro rozvojové plochy. Přesné umístění případných nových trafostanic územní plán nepředurčuje.

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající kabelizace, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby. Umístění těchto zařízení územní plán nepředurčuje.

V řešeném území prochází dálkový telekomunikační kabel Kácov – Rataje n. S.

Územní plán Zbizuby respektuje stávající technickou infrastrukturu a tato je rovněž součástí územního plánu a to především elektrická vedení VN a telekomunikační vedení. Vše je vymezeno v hlavním výkrese. Změna tras je přípustná v rámci veřejných prostranství nebo v nezastavěném území.

Umístění ostatních nových staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury (včetně trafostanic, přípojek na inženýrské sítě a sjezdů na pozemky ze silnic a místních komunikací) je možné ve všech plochách, kde to není podmínkami tohoto územního plánu výslovně vyloučené.

Veřejná infrastruktura

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad, hasičské zbrojnice, obchod...). Nová zařízení občanské vybavenosti místního významu mohou být umístěna i v rámci ploch bydlení venkovské. Nestanovuje se závazná koncepce veřejného občanského vybavení. Podmínky pro stavby občanského vybavení jsou dány podmínkami využití jednotlivých ploch.

Stávající plochy pro tělovýchovu a sport jsou stabilizované a nové nejsou územním plánem navrhovány.

Územní plán respektuje a potvrzuje všechna stávající veřejně přístupná prostranství včetně ploch komunikací místního významu, ploch veřejné zeleně a občanského vybavení, které souvisejí s veřejným prostorem, např. autobusových zastávek.

Veřejná prostranství jsou v nově zastavitelných plochách mimo zastavěné území vymezena v případech, kdy bylo možné už na úrovni územního plánu rozhodnout o jejich umístění. Ve zbývajících případech, kdy o umístění veřejných prostranství v navrhovaných zastavitelných plochách nebylo možné objektivně rozhodnout, bez znalosti podrobné parcelace, bude jejich umístění řešeno v rámci územní studie.

Z hlediska umístování veřejných prostranství se nestanovují speciální podmínky nad rámec právních předpisů.

Na území obce není nově vymezena plocha, na kterou bude přípustné ukládání inertních odpadů a svoz domovního odpadu a jeho třídění. Jinak se za ukládání odpadů pro účely tohoto územního plánu nepovažují skládky zeminy z výkopů nebo sejmuté ornice; jejich ukládání územní plán nepředurčuje, bude posuzováno ve správním řízení, pokud je právními předpisy toto řízení vyžadováno. Tuhý komunální odpad bude likvidován svozem mimo řešené území.

Nestanovuje se závazná koncepce veřejného občanského vybavení. Podmínky pro stavby občanského vybavení jsou dány podmínkami využití jednotlivých ploch.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání nerostů

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze současného stavu, který územní plán převážně potvrzuje; vymezuje plochy přírodní, zejména za účelem naplnění funkcí biocenter.

Nezastavěné území je v souladu s právními předpisy rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití a to:

- plochy přírodní – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků, zejména chráněných částí přírody, vymezených biocenter, popřípadě biokoridorů, vybraných významných krajinných prvků apod.; přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a v nezbytných případech jejich nejbližší okolí, případně plochy územního systému ekologické stability;
- plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená, do které jsou zahrnuty plochy zahrad, sadů a vybraných trvalých travních porostů;
- plochy smíšené nezastavěného území - zahrnují pozemky méně intenzivně využívaného ZPF, zejména trvalé travní porosty, doprovodnou a ochrannou zeleň (vodních toků);
- plochy lesní – zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- plochy zemědělské – zahrnují pozemky s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované; do zemědělských ploch jsou zahrnuty i plochy některých zahrad, trvalých travních porostů a vybrané zeleně (plošně méně rozsáhlá stávající vzrostlá zeleň v nezastavěném území);
- plochy vodní a vodohospodářské – zahrnující vodní toky a stávající i nové vodní plochy.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Podíl zeleně a trvalých travních porostů v nezastavěném území je doporučeno zvyšovat, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Územní systém ekologické stability - ÚSES

Do řešeného území zasahují nadregionální prvky územního systému ekologické stability. Je respektováno jejich ochranné pásmo.

Návrhem jsou potvrzeny skladebné prvky lokálního systému ekologické stability (lokální biokoridor a lokální biocentrum) vymezené původním územním plánem a v aktualizaci ÚAP. Územně je zajištěna jejich ochrana a návaznost na prvky ÚSES v rámci širších vztahů. Prvky ÚSES vymezené na území obce Zbizuby jsou vyznačeny ve výkresu č.2 Hlavní výkres.

Skladebnými částmi ÚSES dle územního plánu jsou biocentra a biokoridory. Skladebné části ÚSES na všech hierarchických úrovních jsou vymezeny tak, aby byly respektovány funkční vztahy v území z hlediska urbanistického a z hlediska uspořádání krajiny. Prostorové parametry odpovídají požadavkům na funkčnost systému a splňují minimální požadavky. Funkčnost ÚSES je podmíněna uplatněním územního plánu na těchto plochách v souladu s podmínkami pro jejich hlavní způsob využití.

- A. hlavní využití:
- část území zásadně významná pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny; cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev; jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.
- B. přípustné využití, činnosti a stavby:
- údržba a ochrana chráněných prvků přírody,
 - údržba a ochrana chráněných kulturních památek,
 - údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení),
 - nová výstavba účelových staveb na vodních tocích bez vlivu na vodní režim a staveb, dopravní a technické infrastruktury bez vlivu na ekologickou stabilitu ÚSES,
 - výstavba účelových a turistických pěších cest,
 - revitalizace říčních toků.
- C. nepřípustné využití, činnosti a stavby:
- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu mimo zastavěné území a nebo nové koridory dopravních staveb,
 - úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území.
- D. pravidla pro prostorové uspořádání a podmínky pro využití ploch:
- zákaz umístování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury,
 - nezbytné je dodržení podmínek, stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.
 - jejich upřesnění (změny) je bez změny územního plánu přípustné jen v rámci pozemkových úprav.

Propustnost krajiny

Z hlediska prostupnosti krajiny jsou plochy přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována. Nové komunikace (i přímo nezakreslené v grafické části územního plánu) jsou přípustné ve všech plochách, kde to není podmínkami tohoto územního plánu výslovně vyloučené. Z uvedeného vyplývá, že návrh jiného uspořádání polních cest je přípustný zejména při řešení komplexních pozemkových úprav za předpokladu, že tím nebudou narušeny směry značených turistických cest a cyklostezek.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a oplocení ohradníky). Přípustné je oplocení pozemků druhu pozemku „zahradka“ ležící v nezastavěném území, případně v přímé návaznosti na zastavěné území. Jiné oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť komunikací místního významu v krajině.

V nezastavěném území (tj. mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy) není možné umísťovat žádné stavby pro pobytovou rodinnou ani hromadnou rekreaci (chaty, sruby

apod.) - viz podmínky využití ploch uvedených pod písmenem f), ani s výjimkou zařízení stavenišť - mobilní obytné objekty (buňky, mobilheimy, obytné kontejnery, maríngotky, obytné přívěsy apod.). Nezastavěné území může být i nadále využíváno pro nepobytovou rekreaci – pěší turistiku, cyklistiku a hipoturistiku, pro kterou budou využity zejména cesty v krajině. V nezastavěném území je možné umístění společných zařízení pro zpracování pozemkových úprav pozemkovým úřadem.

Protierozní opatření

Územním plánem je umožněna realizace protierozních opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejich realizace je možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierozní meze, suché nádrže, interakční prvky, doprovodná zeleň okolo komunikací).

Ochrana před povodněmi, vodní plochy a vodní toky

Část jižní hranice řešeného území tvoří řeka Sázava s vyhlášeným záplavovým územím včetně aktivní zóny (KÚSK 155975 06/OŽP – Lab ze dne 24. 11. 2015), dle Plánu pro zvládnutí povodňových rizik se zde nachází území s povodňovým rizikem 1- 4.

Omezení činnosti v aktivní zóně záplavového území je dáno ustanoveními § 67 vodního zákona. Mimo aktivní zónu stanoví omezující podmínky vodoprávní úřad (v rámci řízení o udělení souhlasu podle § 17 vodního zákona). Zastavitelné plochy se v těchto územích nevymezují a ani se nepředpokládají v budoucnu.

Případná realizace protipovodňových staveb a opatření je tímto územním plánem umožněna, ale její řešení se nepředurčuje. Případné podmínky budou stanoveny změnou ÚP a v dalším stupni PD. Mohou být zařazeny do veřejně prospěšných opatření.

Územním plánem je umožněno provádět opatření ke zvýšení retenční schopnosti území (zatravňování a výsadby doprovodné zeleně a revitalizace vodních toků), které umožňují stanovené podmínky pro využití ploch v nezastavěném území. Podmínkami v zastavitelných plochách je stanovený podíl nezpevněných ploch určených k likvidaci dešťových vod vsakem na pozemcích, novou zástavbou nesmí být měněny odtokové poměry v území.

Nad sídlem Vlková pramení Vlkovský potok č. IDVT 10278717, který tvoří část východní hranice obce. Ve Zbizubech pramení Zbizubský potok č. IDVT 10239914. Část západní hranice tvoří Podvecký potok č. IDVT 10256264 a severovýchodně od sídla Nechyba pramení potok Hubertka č. IDVT 10282102. Další toky mají charakter drobných melioračních vodotečí, paprskovitě se rozbíhající od rozvodí – vrch od části Hroznice. Jejich odtoky nemají velký vodohospodářský význam.

Podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany, od koryta řeky Sázavy min. 10 m od břehové hrany pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku. U zastavitelných ploch 15m od břehové hrany vodního toku.

V každém sídle je stabilizovaná stávající vodní plocha.

Nově je vymezena vodní plocha (převzata z původního územního plánu a jeho změny) – rybníky v sídle Koblasko.

Lokalita se nachází v neurbanizovaném území sídla. Jedná se o vybudování vodní plochy – rybníka - kaskádovitě řešeného pomocí hrází. Rybník bude sloužit pouze pro akumulaci vody, nebude využíván k chovu ryb. Objem akumulované vody nepřesáhne 100 000 m³, hradící konstrukce nedosáhne do výšky 10 m nad základovou spáru. Rybník bude řešen po prověření poměrů v území odborníkem a dále konzultován s příslušnými DO z hlediska možného ohrožení krajiny a ostatních sousedních pozemků. Pro možnou obsluhu bude nutné vybudovat na jedné straně rybníka přístupovou komunikaci a její napojení na stávající místní komunikaci. Řešení bude součástí dalšího stupně PD. Místní komunikace bude zařazena jako veřejně prospěšná stavba.

Koncepce rekreačního využití krajiny

Územní plán nenavrhuje nové plochy pro nepobytovou rekreaci, ale v rámci přípustného využití ploch umožňuje umístění drobných staveb pro pěší turistiku a cykloturistiku. Koncepce respektuje stávající turistické cesty a cyklotrasy.

Dobývání nerostných surovin

V řešeném území je evidováno sedm důlních děl a osm poddolovaných území, které je nutno respektovat:

Na katastrálním území Zbizuby se nachází důlní dílo ID 5202 Pod silnicí s poddolovaným územím č. 4654 Zbizuby.

Na katastrálním území Vranice se nacházejí následující důlní díla a poddolovaná území:

- Důlní dílo ID 5204 V lánech s poddolovaným územím č. 4656 Vranice 4;
- Důlní dílo ID 5205 Vranice 2 s poddolovaným územím č. 2504 Vranice 1;
- Důlní dílo ID 5206 Vranice 3 (Na lačnech) s poddolovaným územím č. 4781 Vranice 3;
- Důlní dílo ID 5207 Vranice 4 (V stádlích) s poddolovaným územím č. 2502 Vranice 2;
- Důlní dílo ID 5210 Zlatý důl s poddolovaným územím č. 4657 Vranice 5;
- Důlní dílo ID 5213 Skrejšický potok s poddolovaným územím č. 2514 Vranice - Zderadinky;
- Poddolované území č. 2511 Kácov 2 - Vranice.

Pozemky uvedené v katastru nemovitosti jako dobývací prostor jsou již dlouhou dobu nevyužívány a jejich využívání se nepředpokládá.

Pro event. stavební záměry týkající se poddolovaného území, je nutno zpracovat odborný báňský posudek a postupovat podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

V řešeném území je nutné počítat s možnými vlivy středního radonového rizika a se zabezpečením staveb dle vyhlášky 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění pozdějších předpisů a dle ČSN 730601.

V řešeném územním plánu jsou vyskytující se poddolovaná území v souladu s https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Užívání dosavadních staveb, zařízení a pozemků, které není v souladu s níže uvedenými podmínkami funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud není měněno a není v rozporu s požadavky právních předpisů, například hygienických. Při jakýchkoliv změnách v území již musí být stavba, zařízení nebo využití pozemku plně v souladu s těmito podmínkami.

Území obce se členil na plochy s rozdílným způsobem využití (vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, včetně využití § 3, odst. 4 této vyhlášky) a podmínkami pro jejich využití.

Změnou č. 1 územního plánu byla provedena a projednána konverze – úprava do Jednotného standardu - převod územního plánu do jednotného standardu v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Tyto plochy jsou vymezeny v hlavním výkresu.

Obecné podmínky

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

Pro podmínky využití ploch platí:

- A. hlavní využití:
 - stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití; je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- B. přípustné využití:
 - zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
 - podmíněně přípustné využití:
 - nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek; nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřipustné využití.
- C. nepřipustné využití:
 - nelze v dané ploše povolit; pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
 - novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu;
 - úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání;
 - stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat; případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

Plochy s rozdílným způsobem využití:

BH	Plochy bydlení hromadné
BV	Plochy bydlení venkovské
SV	Plochy smíšené obytné venkovské
RU	Plochy rekreace všeobecná
OV	Plochy občanského vybavení - veřejné
OS	Plochy občanského vybavení - sport
PU	Plochy veřejných prostranství – všeobecná
ZZ	Plochy zeleně - zeleň zahradní a sadová
DS	Plochy dopravní silniční
DD	Plochy dopravní drážní
TU	Plochy technické infrastruktury všeobecná
HU	Plochy smíšené výrobní všeobecné
VZ	Plochy zemědělská a lesnická
WT	Plochy vodní a vodních toků
AP	Plochy orná půda
LU	Plochy lesní všeobecné
MU	Plochy smíšené krajinné všeobecné

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání:

BH Plochy bydlení hromadné

- A. hlavní využití
 - bydlení ve stávajících bytových domech.
- B. přípustné využití
 - stavby s funkcí doplňkovou k bydlení,
 - pozemní komunikace včetně odstavných ploch,
 - garáže pro osobní automobily pro potřeby obyvatel domu,
 - veřejná prostranství včetně místních komunikací a ploch veřejné zeleně,
 - dětská hřiště a drobná sportoviště,
 - občanská vybavenost v rámci objektu bytového domu související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území,
 - technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné,
 - dostavby pro chov drobného zvířectva, které nesnižuje nad přípustnou mez kvalitu bydlení,
 - oplocení,
 - zeleň.
- C. nepřípustné využití
 - nové stavby pro bydlení v bytových domech,
 - veškeré stavby a jiné využití pozemků, které negativně ovlivňuje nad přípustnou mez bydlení nebo užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - parkoviště s počtem stání pro více jak 12 osobních automobilů,
 - stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
 - stavby a zařízení zemědělské velkovýroby,
 - řemeslnické a jiné provozy,
 - sklady související s výrobou nebo velkoobchodní činností,

- čerpací stanice pohonných hmot,
 - parkoviště a garáže pro nákladní automobily.
- D. podmínky prostorového uspořádání
- bude zachována stávající výšková hladina bytových domů; nepřipustné je zvýšení stávajících staveb bytových domů,
 - koeficient zastavění pozemku se nestanovuje.

BV Plochy bydlení venkovské

- A. hlavní využití:
- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.
- B. přípustné využití:
- bydlení v rodinných domech přízemních, maximálně jedno podlaží podzemní (mimo záplavové území) a jedno nadzemní podlaží s podkrovím,
 - stavby pro chov drobného zvířectva; chov nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - rodinné bydlení spojené s jiným doplňkovým využitím nezhoršujícím nad přípustnou mez kvalitu bydlení,
 - řemeslné provozovny a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb určených k bydlení či rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
 - stávající stavby pro rodinnou rekreaci
 - malé veterinární ambulance,
 - malé stavby a zařízení pro rehabilitaci,
 - garáže pro osobní automobily, které slouží pro potřeby rodinného domu,
 - parkovací stání pro potřeby rodinného domu, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - další hospodářské objekty, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - oplocení,
 - užitné zahrady a sady,
 - soukromá zeleň,
 - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších, autobusových zastávek a ploch veřejné zeleně,
 - technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné.
- podmíněně přípustné využití:
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně jejich integrace s bydlením, nerušících užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení,
 - stavby ubytovacích zařízení, včetně jejich integrace s bydlením a se zajištěným parkováním pro hosty na vlastním pozemku, neomezující užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení,
 - stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení, neomezující užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení.
- C. nepřipustné využití:
- nové stavby bytových domů,
 - nové stavby pro rodinnou rekreaci,

- nové stavby řadových rodinných domů, s výjimkou dvojdomů,
 - řadové a hromadné garáže,
 - výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (chaty, sruby, stavební buňky, maringotky),
 - garáže, které neslouží pro potřeby rodinného domu,
 - garáže pro nákladní automobily a techniku sloužící k výrobním činnostem,
 - parkoviště,
 - stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím.
 - výstavba samostatně stojících malometrážních objektů /chaty, sruby apod./, umístění stavebních nebo obytných buněk, obytných kontejnerů, maringotek, mobilheimů apod. (s výjimkou zařízení staveniště stavebními buňkami po dobu výstavby stavebně povolených staveb rodinných domů pro bydlení).
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- maximální hladina zástavby nad terénem: jedno nadzemní podlaží a podkroví,
 - koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch maximálně 0,4 (tj. 40 % plochy pozemku); u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvláště naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.,
 - minimální velikost pozemku u nové zástavby 800 m², ve stísněných podmínkách 700 m², v zastavěném území 700 m², ve stísněných podmínkách 600 m² a to po odsouhlasení obce a v případě, že nevznikne nesoulad s okolní zástavbou,
 - nová zástavba a přestavba v zastavěném území se musí výškou a charakterem přizpůsobit okolní zástavbě,
 - směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vzrostlá zeleň,
 - v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou výšková hladina a struktura zástavby stanoveny touto studií.

SV Plochy smíšené obytné venkovské

- A. hlavní využití:
- bydlení v rodinných domech přízemních, max. jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží s podkrovím, venkovského charakteru spojené obvykle s chovem zvířat.
- B. přípustné využití:
- stavby pro bydlení,
 - stavby, zařízení a využití pozemků souvisejících s chovem koní a jízdou na nich,
 - stavby pro chov drobného zvířectva; chov nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - garáže pro osobní automobily, které slouží pro potřeby rodinného domu,
 - parkovací stání pro potřeby rodinného domu
 - další hospodářské objekty, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - restaurační a ubytovací zařízení s nezbytným zázemím,
 - řemeslná výroba a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb určených k bydlení či rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
 - administrativa,
 - stavby a zařízení sloužící pro rekreaci,
 - veterinární ambulance,
 - stavby a zařízení pro rehabilitaci,
 - drobné sakrální stavby,
 - oplocení,

- zahrady a sady,
- zeleň,
- komunikace včetně stezek pro jízdu na koni,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a ploch veřejné zeleně,
- technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné.

C. nepřípustné využití:

- vícepodlažní bydlení nad 2 nadzemní podlaží, včetně podkroví,
- kostely,
- garáže, které neslouží pro potřeby rodinného domu,
- garáže pro nákladní automobily a techniku sloužící k výrobním činnostem,
- parkoviště,
- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
- stavby a zařízení zemědělské výroby s převažující produkcí určenou na prodej (dále jen „zemědělská velkovýroba“),
- řemeslnické a jiné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- veškeré stavby a jiné využití pozemků, které negativně ovlivňuje nad přípustnou mez bydlení nebo užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- čerpací stanice pohonných hmot.
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů /chaty, sruby, apod./, umístění stavebních nebo obytných buněk, obytných kontejnerů, maringotek, mobilheimů apod.
- (s výjimkou zařízení staveniště stavebními buňkami po dobu výstavby stavebně povolených staveb rodinných domů venkovského charakteru).

D. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladina zástavby nad terénem: jedno nadzemní podlaží a podkroví,
- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch maximálně 0,4 (tj. 40 % plochy pozemku); u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvláště naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.
- minimální velikost pozemku u nové zástavby v zastavitelném území 800 m², ve stísněných podmínkách 700 m², v zastavěném území 700 m², ve stísněných podmínkách 600 m², a to v případě, že nevznikne nesoulad s okolní zástavbou.
- nová zástavba a přestavba v zastavěném území se musí výškou a charakterem přizpůsobit okolní zástavbě,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vzrostlá zeleň,
- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou výšková hladina a struktura zástavby stanoveny touto studií.

RU Plochy rekreace všeobecná

A. hlavní využití:

- pozemky staveb pro pobytovou a sportovní rekreaci.

B. přípustné využití:

- objekty a plochy pro přechodné ubytování, šatny, kabiny,
- plochy pro individuální rekreační objekty (chaty, rekreační domky, chalupy),
- jeden byt pro vlastníky a správce zařízení,

- podnikatelská činnost související nebo slučitelná s rekreační funkcí,
 - oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
 - doplňkové stavby ke stavbě hlavní nenarušující rekreační využití staveb a pozemků (parkoviště),
 - menší hřiště, prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti,
 - restaurace,
 - koupaliště,
 - pobytové louky,
 - vodácké tábořiště,
 - oplocení,
 - zeleň.
- C. nepřipustné využití:
- výroba včetně skladů pro výrobu nebo velkoobchodní činnost,
 - zemědělská výroba,
 - zařízení pro těžbu,
 - veškeré činnosti narušující hlavní využití.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

OV Plochy občanského vybavení – veřejné

A hlavní využití:

- občanská vybavenost – stavby a zařízení, která mají veřejně prospěšný charakter, zařízení komerčního charakteru, která zajišťují potřeby obce, stavby sloužící pro veřejnou správu, veřejné aktivity, poskytování sociálních, zdravotnických a obecních služeb, ochranu obyvatelstva, církevní činnosti.

B. přípustné využití:

- stavby pro veřejnou správu,
- stavby pro obchod a služby, (obchody, servisy, opravny, technické služby, apod.),
- restaurace a stavby pro stravování,
- administrativa,
- sociální služby, včetně domovů důchodců (domovů pro seniory),
- stavby pro vzdělání, výchovu, kulturu (památkové objekty) a klubovou činnost,
- mateřské školky,
- stavby pro tělovýchovu, sport a klubovou činnost,
- ambulantní zdravotnické zařízení,
- byty jako součást občanské vybavenosti – majitel, správce, personál,
- nevýrobní služby,
- sakrální stavby,
- autobusové čekárny,
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb,
- dopravní a technická infrastruktura,
- přístupové a místní komunikace,
- parkoviště,
- hřiště, pískoviště, prolézačky a obdobná zařízení pro děti, včetně staveb jejich doplňkových funkcí,
- veřejné prostranství,
- zahrady,
- zahradnictví,
- zeleň,

podmíněně přípustné využití:

- konkrétní záměr bude posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí.

- C. nepřipustné využití:
- stavby pro zemědělskou výrobu a lesnické provozy,
 - průmyslová a řemeslná výroba, včetně staveb pro skladování,
 - nové stavby pro individuální rekreaci,
 - letní kina a otevřená zábavná zařízení,
 - zpracovatelské provozovny zemědělských produktů a lesnických provozů,
 - veškeré stavby, které ovlivní nad přípustnou mez užívání pozemků a staveb určených k bydlení či rekreaci nebo využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
 - veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území,
 - koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně,

OS Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

- A. hlavní využití:
- občanská vybavenost – stavby pro tělovýchovu, sport a sportovní zájmovou činnost.
- B. přípustné využití:
- sportoviště a hřiště, včetně staveb jeho doplňkových funkcí,
 - koupaliště,
 - hřiště, pískoviště, prolézačky a obdobná zařízení pro děti, včetně staveb jejich doplňkových funkcí,
 - restaurace a stavby pro stravování,
 - sportovní zařízení (branky na házenou, kopanou, koše na basketbal, kůly na volejbal, nohejbal nebo tenis apod.),
 - klubovna,
 - šatny a kabiny,
 - sklad v přímé vazbě na hlavní funkci,
 - jeden byt správce,
 - související stavby dopravní vybavenosti,
 - odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb,
 - přístupové a místní komunikace,
 - podnikatelská činnost související nebo slučitelná se sportovní nebo rekreační funkcí,
 - oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
 - související stavby dopravní vybavenosti,
 - technická vybavenost s výjimkou hospodaření s odpady,
 - oplocení,
 - zeleň.
- C. nepřipustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavění pozemku, struktura a výška zástavby se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

PU Plochy veřejných prostranství všeobecná

- A. hlavní využití:
- plochy veřejně přístupné bez ohledu na vlastnictví uvedené v § 34 zákona o obcích,
 - pozemky veřejných prostranství - návsi, komunikace, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.
- B. přípustné využití:
- stavby sloužící k údržbě těchto ploch,
 - víceúčelové plochy,
 - parkoviště na těchto plochách,
 - odvodnění vozovky a území,
 - občanské vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství,
 - menší vodní plochy, kašny,
 - park,
 - prvky drobné architektury (kapličky, sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
 - telefonní budky, prodejní stánky,
 - zastávky autobusů,
 - drobná dětská hřiště,
 - plochy pro relaxaci,
 - lavičky,
 - informační systémy,
 - místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
 - dopravní a technická infrastruktura,
 - cyklostezky,
 - zeleň.
- C. nepřipustné využití:
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz.

ZZ Plochy zeleně zahradní a sadové

- A. hlavní využití:
- plochy soukromé zeleně, zejména zahrady a sady v zastavěném i nezastavěném území, nezahrnuté do jiných druhů ploch.
- B. přípustné využití:
- pasivní i aktivní rekreační pobyt,
 - pěstitelská činnost pro vlastní potřebu,
 - menší plochy pro sport,
 - vybavení mobiliářem pro relaxaci,
 - po individuálním posouzení je možné umístění nepodsklepené kůlny na nářadí nebo malého zahradního domku;
 - oplocení mimo technickou infrastrukturu, možnost přístupu a její ochranná pásma,
 - stávající technická infrastruktura, ostatní v nezbytném rozsahu,
 - opěrné zdi a terénní úpravy,
 - naučná stezka včetně nezbytného mobiliáře (vývěsky, lavičky..),
 - travní porosty,
 - zeleň - včetně zeleně ochranné a izolační,
 - studny,
 - malé vodní plochy.
- C. nepřipustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
 - nevymezuje se,
 - soukromá a vyhrazená zeleň, zahrnutá v lokalitách s hlavními funkcemi (bydlení, občanská vybavenost a související vyhrazená zeleň) se zobrazuje jako součást příslušné hlavní funkce v barevném odlišení shodném s touto hlavní.

DS Plochy doprava silniční

- A. hlavní využití:
 - plochy pozemních komunikací.
- B. přípustné využití:
 - pozemky silnic, (včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, příkopů, ozelenění apod.),
 - místní a účelové komunikace, zpevněné plochy v zastavěném území sídla nemající charakter veřejných prostranství, podružné cesty a plochy mimo zastavěné území (polní a lesní cesty).
 - pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy, nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací),
 - odstavné a parkovací plochy,
 - chodníky,
 - veřejné osvětlení,
 - doprovodná a izolační zeleň,
 - cyklistické stezky,
 - zpevněné plochy,
 - technická infrastruktura.
- C. nepřípustné využití:
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
 - mimo zastavěné území budou liniové stavby technické infrastruktury vedeny mimo těleso komunikace, s výjimkou nezbytných křížení.

DD Plochy doprava drážní

- A. hlavní využití:
 - kolejová doprava.
- B. přípustné využití:
 - železniční trať,
 - násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty,
 - nádraží včetně nádražních budov,
 - zastávky,
 - zpevněné plochy,
 - parkovací plochy pro osobní auta u nádraží a zastávky,
 - chodníky,
 - cyklistické stezky,
 - technická infrastruktura s výjimkou hospodaření s odpady,
 - zeleň.

- C. nepřípustné využití:
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
 - nestanovují se.

TU Plochy technické infrastruktury všeobecná

- A. hlavní využití:
 - pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.
- B. přípustné využití:
 - stavby a zařízení vodního hospodářství,
 - stavby a zařízení sběrného dvora,
 - trafostanice,
 - rozvodny vysokého napětí,
 - telekomunikační zařízení,
 - regulační stanice,
 - podtlaková stanice - kanalizace,
 - čerpací stanice - kanalizace,
 - ČOV,
 - úpravna vody,
 - vodojemy,
 - vysílač,
 - rozhledna,
 - místní a účelové komunikace,
 - chodníky,
 - zpevněné plochy,
 - parkovací plochy,
 - stavby bezprostředně související s dopravní a technickou infrastrukturou,
 - jedna stavba nebo buňka pro obsluhu na jednom pozemku,
 - biokoridor zasahující částečně na pozemek,
 - zeleň.
- C. nepřípustné využití:
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
 - nestanovují se, budou posuzovány individuálně.

HU Plochy smíšené výrobní všeobecné

- A. hlavní využití:
 - pozemky staveb pro řemeslnou výrobu, výrobní i nevýrobní služby, drobnou výrobu, servisní služby.
- B. přípustné využití:
 - skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, pekárny, montáž, výroby potravin a nápojů, opravárenská činnost a podobně,
 - malé čerpací stanice,
 - stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící služby,
 - související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,

- služební a pohotovostní byty,
 - doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
 - související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
 - nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
- C. nepřípustné využití:
- stavby a zařízení pro zemědělskou a živočišnou výrobu,
 - skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti, včetně související dopravní obsluhy (včetně dopravy v klidu, např. parkování těžkých strojů), jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity - zejména hluku, čistoty ovzduší, vibrací, vod a půdy, emisí prachu a pachů a snížení kvality prostředí,
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
 - stavby a zařízení výroby, negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - řemeslnické a jiné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - čerpací stanice pohonných hmot,
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- struktura zástavby: není stanovena,
 - maximální výška zástavby: 9 metrů; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, rozhledna, výtahy a podobně,
 - koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3;
 - koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5.
- koeficient zeleně bude minimálně 0,3
 - Veškeré stávající stavby tohoto typu budou stabilizovány. U nové zástavby, vymezené v zastavitelných plochách v zastavěném i nezastavěném území - veškeré stavby tohoto typu budou stabilizovány a nové stavby, které by přesáhly stanovenou výšku, nebo koeficienty, nebudou ve všech částech obce Zbizuby povolovány.

VZ Plochy výroba zemědělské a lesnická

- A. hlavní využití:
- pozemky staveb zemědělské a živočišné výroby, které nemohou být umístěny v jiných územích.
- B. přípustné využití:
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
 - stavby a zařízení pro nerušící zemědělskou výrobu,
 - malé čerpací stanice,
 - stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící služby,
 - stavby pro drobnou výrobu, servisní služby
 - související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
 - jedna stavba pro bydlení správce nebo majitele zařízení,
 - doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
 - související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
 - nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

- C. nepřipustné využití:
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti, včetně související dopravní obsluhy (včetně dopravy v klidu, např. parkování těžkých strojů), jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity - zejména hluku, čistoty ovzduší, vibrací, vod a půdy, emisí prachu a pachů a snížení kvality prostředí,
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
 - stavby a zařízení zemědělské výroby, negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - řemeslnické a jiné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
 - čerpací stanice pohonných hmot,
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- struktura zástavby: není stanovena,
 - maximální výška zástavby: 9 metrů; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, rozhledna, výtahy a podobně.
- koeficient zeleně bude minimálně 0,3
- Veškeré stávající stavby tohoto typu budou stabilizovány. U nové zástavby, vymezené v zastavitelných plochách v zastavěném i nezastavěném území - veškeré stavby tohoto typu budou stabilizovány a nové stavby, které by přesáhly stanovenou výšku, nebo koeficienty, nebudou ve všech částech obce Zbizuby povolovány.

WT Plochy vodní a vodních toků

- A. hlavní využití:
- vodní plochy a vodní toky.
- B. přípustné využití:
- vodní plochy, vodní toky a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, rybníky,
 - zamokřené plochy,
 - doprovodná zeleň - břehové porosty,
 - hráze,
 - vodohospodářské stavby a zařízení,
 - technická infrastruktura,
 - mosty a lávky,
 - chodníky a cyklistické stezky po břehu, mostech a lávkách,
 - cesty, místní a účelové komunikace po břehu, mostech a lávkách,
 - stavby související s rekreačním využitím vodních ploch s výjimkou staveb pro ubytování,
 - biokoridory a biocentra,
 - lesní porosty horních částí břehů,
 - chov ryb,
 - trvalé travní porosty,
 - zeleň.

- C. nepřipustné využití:
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
 - vymezení bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka,
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- rybník bude sloužit pro akumulaci vody, není možné využívat k chovu ryb,
 - objem akumulované vody nepřesáhne 100 000m³, hradící konstrukce nedosáhne výšky 10 m nad základovou spáru,
 - rybník bude konzultován s příslušnými DOSS z hlediska možného ohrožení krajiny a ostatních sousedních pozemků,
 - pro možnou obsluhu nutné vybudovat přístupovou komunikaci, tato zařazena jako veřejně prospěšná stavba.
 - zachování volného nezastavitelného pásu podél drobných vodních toků a melioračních struh v šířce 6m od břehové hrany,
 - umožnit správci vodního toku, jež je vodní cestou dopravně významnou, užívání pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 10m od břehové čáry.

AP Plochy orná půda

- A. hlavní využití:
- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu – orná půda.
- B. přípustné využití:
- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky,
 - stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snožování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
 - dopravní a technická infrastruktura,
 - liniové a plošné stavby dopravní a technické vybavenosti,
 - cesty pro pěší, cyklistické stezky, hipostezky,
 - drobná krajinná architektura,
 - stavby pro turistiku,
 - související dopravní a technická infrastruktura – polní cesty, závlahy, odvodnění,
 - stavby související s rekreačním využitím krajiny s výjimkou staveb pro ubytování,
 - doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
 - změny kultur zemědělské půdy (např. na trvalé travní porosty, pozemky určené k plnění lesa, vinice),
 - vodní toky a vodní plochy,
 - biokoridory,
 - zalesňování svahů o převažujícím sklonu 10% a více,
 - zeleň.
- C. nepřipustné využití:
- oplocování pozemků s výjimkou přípustných staveb pro zemědělskou výrobu či plošných staveb technické infrastruktury,
 - vymezení bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka,
 - změny kultury na zahrady a sady
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- alespoň jednostranné stromořadí u nových cest a účelových komunikací v nezastavěném území,

- možné obnovení původních rozoraných cest, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako: ostatní plochy, ostatní komunikace.

LU Plochy lesní všeobecné

- A. hlavní využití:
- obhospodařování pozemků určených k plnění funkcí lesa.
- B. přípustné využití:
- lesní porosty,
 - lesní školky,
 - trvalé travní porosty,
 - vodní plochy a vodní toky,
 - stavby vodohospodářské,
 - biocentra a biokoridory,
 - stavby nezbytné pro lesní hospodářství a myslivost, zejména lesní cesty, seníky, krmelce a posedy,
 - stavby související s rekreačním využitím lesa s výjimkou staveb pro ubytování,
 - dopravní a technická infrastruktura,
 - stavby pro turistiku,
 - přístřešek pro zastávku ČD, bez plošného založení a podezdívky – jedna konkrétní stavba – udělení souhlasu kompetentního orgánu státní správy lesů.
- C. nepřípustné využití:
- oplocování pozemků s výjimkou školek a vodohospodářských staveb; ani v tomto případě nesmí být zaploceny lesní cesty ani ostatní komunikace,
 - vymezení bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka,
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- nestanovují se, budou posuzovány individuálně.

MU Plochy smíšené krajinné všeobecné

- A. hlavní využití:
- trvalé travní porosty, zeleň na neoplocených pozemcích rostoucí mimo les, porosty dřevin rostoucích mimo les, nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití, kde nelze jednoznačně oddělit plochy.
- B. přípustné využití:
- pozemky zemědělského půdního fondu,
 - pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a mokřadů bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
 - pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,
 - prvky územního systému ekologické stability, včetně staveb s ním souvisejících,
 - rozptýlená zeleň, remízky,
 - doprovodná zeleň silnic, komunikací, cest a vodních toků,
 - louky a pastviny,
 - ochranná a izolační zeleň,
 - biokoridory a biocentra,
 - vodní plochy a vodní toky,
 - cesty, polní a lesní komunikace, cyklostezky,
 - umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou, dopravní a technickou infrastrukturu (přístupové a místní komunikace, odstavné plochy, parkoviště)
 - seníky, krmelce, posedy,

- meliorace,
 - protierozní opatření,
 - protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.,
 - změna druhu pozemku na ornou půdu,
 - drobná architektura, lavičky.
- C. nepřípustné využití:
- oplocování pozemků vyjma staveb technické infrastruktury,
 - vymezení bezzásahových oblastí,
 - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím,
 - činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny.
- D. podmínky prostorového uspořádání:
- podmínky se nestanovují, budou posuzovány individuálně.

Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Stanovené podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch by měly napomoci k začlenění nové zástavby do zástavby stávajícího sídla a do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Podmínky prostorového uspořádání pro zajištění ochrany krajinného rázu

- citlivé začlenění nové výstavby do okolní zástavby i do krajiny;
- ochrana přírodních dominant;
- zachování měřítko a charakteru zástavby;
- dodržení maximální výškové hladiny zástavby;
- dodržení procenta zastavění pozemku;
- výsadba pásu zeleně směrem do volné krajiny pro zajištění lepšího zapojení nové zástavby do krajiny;
- k umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytné prokázat zajištění ochrany krajinného prostředí;
- zamezení střetů výstavby s přírodními biotopy.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tento územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (nebo uplatnit předkupní právo).

Veřejně prospěšným opatřením jsou v ZÚR vymezené biokoridory na nadregionální úrovni – NK 61 a NK 78, které částečně zasahují do řešeného území, nebudou však spojovány s možností uplatnění předkupního práva. Tento systém pouze byl aktualizován a zapracován nový Územní systém ekologické stability do územního plánu (promítnutí a úprava do územního plánu vymezení ÚSES jeho prvků z Generelu ÚSES ORP Kutná Hora).

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

(dle § 2 zákona č. 183/2006 Sb. - stavební zákon)

**založení prvků územního systému ekologické stability
(označení VÚ prvky ÚSES)**

 VPO pro založení prvků ÚSES s možností vyvlastnění

VU.1	nadregionální biokoridor - NK61/BC6
VU.2	nadregionální biokoridor - NK61/BC7
VU.3	nadregionální biokoridor - NK61/BC8
VU.4	nadregionální biokoridor - NK78/BC9
VU.5	nadregionální biokoridor - NK78/BC10
VU.6	nadregionální biokoridor - NK61/BC39
VU.7	nadregionální biokoridor - NK61/BC10
VU.8	nadregionální biokoridor - NK61/BK11
VU.9	nadregionální biokoridor - NK61/BK13
VU.10	nadregionální biokoridor - NK61/BK12
VU.11	nadregionální biokoridor - NK61/BK14
VU.12	nadregionální biokoridor - NK78/BK9
VU.13	nadregionální biokoridor - NK78/BK10
VU.14	nadregionální biokoridor - NK78/BK11
VU.15	nadregionální biokoridor - NK61/BK16
VU.16	nadregionální biokoridor - NK61/BK17
VU.17	nadregionální biokoridor - NK61/BK18

Další návrh veřejně prospěšných opatření se nepředpokládá, ale ani nevylučuje. Nové asanace nejsou navrhovány.

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu nejsou požadovány ani navrhovány.

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby - jako podklad pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout jiným způsobem:

Změnou č. 1 byl aktualizován jejich stav ve výkresu č. 3

- zastavitelnou plochu Z13 – TI – rozhledna, vysílač, vodojem v sídle Zbizuby;
- plocha pro zastavitelnou plochu Z 24 – přístřešek zastávky ČSD - Vranice;
- komunikace u Z 25 v sídle Vlková
- plocha pro zastavitelnou plochu Z45 Zbizuby – navržený vodojem
- vymezené trasy cyklostezek - jejich úprava povrchů a průjezdnosti – zejména po travních porostech, které nejdou po stávajících místních komunikacích - týká se celého řešeného území.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán Zbizuby nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani žádná veřejně prospěšná opatření, pro které by bylo možné uplatnit předkupní právo.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán Zbizuby nevymezuje žádné koridory územních rezerv.

j) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán Zbizuby nevymezuje přímo změny v území, ve kterých by rozhodování bylo podmíněno dohodou o parcelaci.

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií nebo regulačního plánu.

Územní plán Zbizuby vymezuje na zastavitelné plochy Z 18a, Z 18b, Z 33a a Z 33b zpracování územní studie. Pořízení územní studie může být rozhodnuto i dodatečně dle potřeby návrhu optimálního řešení dané zastavitelné plochy, nebo její části, jejího využití s ohledem na krajinný ráz, omezující podmínky a to i vzhledem ke stávající zástavbě (ochrannému pásmu) – rozhoduje zastupitelstvo obce spolu s pořizovatelem (stavebním úřadem). Územní plán nevymezuje žádnou plochu, pro kterou by bylo rozhodování v území podmíněno regulačním plánem.

Územní studie budou zpracované za níže uvedených podmínek pro pořízení.

Z 33a, plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla Makolusky (SV)

- parcelace;
- plocha veřejného prostranství;
- přístup do lokality a její dopravní obsluha, včetně napojení na stávající komunikaci;
- podrobnější podmínky prostorového uspořádání, včetně umístění zeleně, vzhledem k poloze do volné krajiny;
- respektování % zastavitelnosti;
- respektování dochované urbanistické struktury sídla;
- napojení na technickou infrastrukturu.

l) Stanovení pořadí změn v území

Stanovení pořadí změn v území se nevymezuje.

m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán Zbizuby nenavrhuje žádnou zastavitelnou plochu řešit s autorizovaným architektem a urbanistou. Předpokládá se, že dostačující bude případné řešení zastavitelných ploch územní studií.

n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu má 36 stran.

Grafická část obsahuje 3 výkresy.

Grafická část územního plánu obsahuje

(výkresy jsou v měřítku 1 : 5000)

<u>Grafická část</u>	č.v.1 Základní členění území	1 : 5 000
	č.v.2 Hlavní výkres	1 : 5 000
	č.v.3 Veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZBIZUBY

TEXTOVÁ ČÁST



Vymezení některých pojmů

- *zastavěná plocha pozemku* - součet zastavěných ploch jednotlivých staveb; do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány apod.) a bazény, pokud nekolidují s koeficientem zeleně;
- *koeficient zastavění pozemku* - podíl maximálně přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech;
- *koeficient zeleně* - určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku;
- *koeficient nezpevněných ploch* - podíl součtu zastavěné a zpevněné plochy pozemku a celkové rozlohy pozemku;
- *občanské vybavení* - zahrnuje zejména stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (ubytovací zařízení), stravovací služby, vědu a výzkum;
- *malá ubytovací zařízení* - stavby pro přechodné ubytování do 20 lůžek;
- *nerušící výroba* - výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- *nerušící služby* - služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí výklad pojmu *nadzemní podlaží – NP, podzemní podlaží – PP a podkrovní- P* dle normy ČSN 734301 Obytné budovy.
- *prvky drobné architektury a mobiliáře* - představují doplňkové drobné objekty (altány, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení;
- *oplocení* – oplocení pozemku ve smyslu SZ;
- *ohradník, oplocenky* – jednoduché konstrukce, které nevyžadují provedení zemních prací a terénních úprav, tj. bez podezdívky, rozebíratelné, neomezující průchodnost krajinou.
- *drobná krajinná architektura* - např. křížky, „Boží muka“, kapličky, pomníčky.

Seznam použitých zkratk:

MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
ZPF	zemědělský půdní fond
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
PUPFL	pozemky určené pro plnění funkce lesa
NBK	nadregionální biokoridor
RBK	regionální biokoridor
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
SZ	stavební zákon
RD	rodinný dům
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
VTL	vysokotlaký plynovod
VN/VVN	vysoké a velmi vysoké napětí

Odůvodnění územního plánu Zbizuby

1. Textová část odůvodnění územního plánu

a) Postup při pořízení územního plánu

Předchozí platnou územně plánovací dokumentací obce Zbizuby je územní plán schválený usnesením zastupitelstva obce Zbizuby č. 198/2021 ze dne 29.4.2021, jehož závazná část byla vydána formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 16.5.2021.

Zastupitelstvo obce Zbizuby (dále jen „zastupitelstvo“) rozhodlo dne 27.6.2017 o pořízení Územního plánu Zbizuby, zároveň byl schválen určený zastupitel (starosta obce) pro spolupráci při pořizování územního plánu. Dne 20.7.2017 obdržel Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování jako obecní úřad obce s rozšířenou působností - úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) žádost Obce Zbizuby o pořízení územního plánu.

Návrh zadání byl projednán podle § 47 stavebního zákona. Veřejná vyhláška MKH/047218/2017 ze dne 9.11.2018: „Oznámení o projednávání návrhu zadání Územního plánu Zbizuby“ byla vyvěšena od 12.11.2018 do 12.12.2018 na úřední desce Městského úřadu Kutná Hora a Obecního úřadu Zbizuby od 12.11.2018 do 13.12.2018, zároveň byly obeslány příslušné dotčené orgány, správci sítí a ostatní organizace.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství:

- nevyloučil závažné vlivy předložené koncepce na příznivý stav životního prostředí.
 - požadoval zpracování vyhodnocení vlivů Územního plánu Zbizuby na životní prostředí (tzv. SEA), které je součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj zejména z důvodu revize (zpřesnění a vyznačení) koridoru pro umístění dopravního záměru D34 – silnice II/125 přeložka Zbizuby - koordinované stanovisko k návrhu zadání č.j.: 148413/2018/KUSK ze dne 5.12.2018.
- Projednané a upravené zadání územního plánu schválilo zastupitelstvo obce Zbizuby usnesením č. 16/2018 dne 13.12.2018.

Na základě schváleného zadání vypracoval projektant návrh územního plánu, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (zpracovatel: Mgr. Jiří Bělohlávek, TISEA). Návrh byl projednán podle ustanovení § 50, 51, 52, 53, 54 stavebního zákona.

Dne 30.7.2019 se o tomto návrhu uskutečnilo společné jednání. Dotčené orgány mohly po tomto jednání do 30 dnů uplatnit svá stanoviska. Zároveň byl návrh doručen veřejnou vyhláškou (vyvěšena od 15.7.2019 do 29.8.2019 na úřední desce Městského úřadu Kutná Hora a Obecního úřadu Zbizuby od 15.7.2019 do 29.8.2019) a každý mohl do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky uplatnit písemné připomínky. Registrovaní oprávnění investoři byly informováni o doručení návrhu územního plánu a možnosti podat připomínky. V této fázi bylo uplatněno 8 připomínek. Na základě došlých stanovisek a některých připomínek byl návrh územního plánu upraven.

Návrh spolu s dokumentací SEA a příslušnými podklady (stanoviska a připomínky uplatněné při společném jednání) byly předloženy orgánu posuzování vlivů záměrů na životní prostředí. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad, vydal souhlasné stanovisko s požadavky k posouzení vlivů provádění územního plánu Zbizuby na životní prostředí.

Návrh byl spolu s podklady (stanoviska, připomínky a výsledky konzultací) zaslán nadřízenému orgánu územního plánování pro obce k posouzení. Po sdělení souhlasného stanoviska krajského úřadu č.j. 034752/2020/KUSK ze dne 22.4.2020 bylo po úpravě návrhu zahájeno řízení o vydání územního plánu.

Oznámení o konání veřejného projednání bylo doručeno veřejnou vyhláškou (vyvěšena od 23.10.2020 do 15.12.2020 na úřední desce Městského úřadu Kutná Hora a na úřední desce Obecního úřadu Zbizuby od 27.10.2020 do 16.12.2020. Jednotlivě byly 30 dnů před veřejným projednáním přizvány Obec Zbizuby, dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a registrovaní oprávnění investoři. Veřejné projednání se konalo 15.12.2020. Ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání bylo podáno 5 námitek a 1 připomínka.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek. Pořizovatel přezkoumal dle ust. § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona soulad návrhu územního plánu uvedený v jednotlivých bodech odůvodnění a předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání územního plánu, který byl schválen zastupitelstvem obce Zbizuby 29.4.2021 usnesením č. 198/2021.

Dne 17.3.2022 schválilo zastupitelstvo obce Zbizuby usnesením č. 286/2022 pořízení změny č. 1 textové části územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu. Zároveň byl schválen určený zastupitel (starosta obce) pro spolupráci při pořizování územního plánu. Dne 23.3.2022 požádala Obec Zbizuby Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností - úřad územního plánování (dále jen pořizovatel) o pořízení územního plánu. V termínu od 19.12.2022 do 23.1.2023 bylo na úřední desce Obecního úřadu Zbizuby zveřejněno oznámení, že Obec Zbizuby pořizuje změnu územního plánu Zbizuby, kterou bude aktualizován platný územní plán. Občané mohli své podněty k pořizované změně územního plánu Zbizuby podat písemně na Obecní úřad Zbizuby do 20. ledna 2023.

Pořizovatel vyhotovil návrh obsahu změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu, který projednalo zastupitelstvo obce na zasedání dne 23.3.2023 a s úpravami schválilo usnesením č. 66/2023. Zastupitelstvo obce dne 20.6.2023 usnesením č. 84/2023 schválilo pořízení změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu zkráceným postupem.

Dokumentaci návrhu změny č. 1 územního plánu Zbizuby bylo zaktualizováno zastavěné území obce k datu 31.8.2023. Upravený návrh obsahu změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu schválilo zastupitelstvo obce dne 11.4.2024 usnesením č. 173/2024.

Dne 6.5.2024 vydal Městský úřad Kutná Hora veřejnou vyhlášku, kterou bylo oznámeno vystavení návrhu změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu, zkráceným postupem, a o jeho veřejném projednání 18.6.2024. Tato vyhláška byla od 10.5.2024 do 10.6.2024 vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Kutná Hora a od 9.5.2024 do 11.6.2024 na úřední desce Obecního úřadu Zbizuby. K projednávanému návrhu změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu, zkráceným postupem byly ve lhůtě do 7 dnů ode dne jeho veřejného projednání, konaného 18.6.2024, podány námítky a připomínky.

Pořizovatel zaslal dokumentaci návrhu změny č. 1 územního plánu Zbizuby ze září 2023 k posouzení dotčeným orgánům státní správy, které s zaslánému návrhu neměly připomínky kromě Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Krajský úřad návrh změny posoudil a dal nesouhlas s nezemědělským využitím ploch, uvedených v předložené dokumentaci. Zastupitelstvo obce na pracovní poradě 12.9.2024 z důvodu nesouhlasu Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí, se zábořem zemědělského půdního v územním plánu, vyřadilo část jednotlivých dílčích změn z návrhu změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu a projednalo jednotlivé námítky a připomínky ke změně. Podle těchto pokynů byla v návrhu změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu, zkráceným postupem, upravena textová i mapová část a takto upravený návrh byl zaslán dotčeným orgánům státní správy k posouzení.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, upravený návrh změny posoudil. Protože v porovnání s původním návrhem územního plánu došlo v upravené předložené dokumentaci územního plánu ke snížení celkového záboru zemědělského půdního fondu, čímž bylo dosaženo menší výměry pro zábor a jednalo se o zástavbu v zastavěném území, anebo přímo navazující na zastavěné území, Krajský úřad Středočeského kraje nezemědělské využití lokalit, uvedených v upravené změně č. 1 územního plánu Zbizuby, odsouhlasil.

Jelikož byly úpravy návrhu změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu po zaslaných námítkách a připomínkách závažné, bylo třeba uspořádat opakované veřejné projednání návrhu této změny územního plánu. Dne 21.5.2025 vydal Městský úřad Kutná Hora veřejnou vyhlášku, kterou bylo oznámeno vystavení návrhu změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu, zkráceným postupem, a o jeho opakovaném veřejném projednání 1.7.2025. Tato vyhláška byla od 1.6.2025 do 1.7.2025 vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Kutná Hora a od 21.5.2025 do 9.7.2025 na úřední desce Obecního úřadu Zbizuby. K projednávanému návrhu změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu, zkráceným postupem, byly ve lhůtě do 7 dnů ode dne jeho veřejného projednání, konaného 1.7.2025, podány námítky a připomínky.

Městský úřad Kutná Hora vyhotovil návrh rozhodnutí o námítkách, který zaslal dotčeným orgánům státní správy k uplatnění stanovisek. Pořizovatel zaslal dokumentaci návrhu změny č. 1 územního plánu Zbizuby ze září 2023 k posouzení Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a krajskému stavebnímu úřadu, jako nadřízenému orgánu územního plánování pro obce, který návrh změny posoudil a dopisem ze dne 9.10.2025 sdělil pořizovateli, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Pořizovatel zaslal 23.10.2025 návrh opatření obecné povahy pro vydání změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu, zkráceným postupem, včetně důvodové zprávy, kterou zastupitelstvo obce po svém projednání dne 10.12.2025 vrátilo pořizovateli k přepracování kvůli nedostatkům, neboť nebyly vypořádány všechny požadavky obce. Zastupitelstvo obce na tomto zasedání schválilo pokyny k úpravě územně plánovací dokumentace a jednalo-li by se o podstatnou úpravu územně plánovací dokumentace, požádalo Městský úřad Kutná Hora, aby zajistil konání druhého opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu obce Zbizuby, na kterém by byla projednána opravená textová část této změny územního plánu.

Pořizovatel dle pokynů zastupitelstva obce přepracoval návrh opatření obecné povahy pro vydání změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu, zkráceným postupem, včetně důvodové zprávy, který zaslal dotčeným orgánům státní správy k posouzení. Vzhledem k tomu, že byla opravena pouze textová část dokumentace, nejednalo se o podstatnou úpravu územně plánovací dokumentace a proto se druhé opakované veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu obce Zbizuby nekonalo. Pořizovatel zaslal upravené opatření obecné povahy pro vydání změny č. 1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu, zkráceným postupem, zastupitelstvu obce k novému projednání.

Vyhodnocení koordinace území z hlediska širších vztahů v území, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Obec Zbizuby spadá do ORP Kutná Hora a leží v blízkosti Uhlířských Janovic s napojením na centrum osídlení okresního významu Kutná Hora. Sídlní struktura ani širší vztahy nebudou návrhem územního plánu zásadním způsobem měněny, nové sídlo ani samota určená k bydlení nebo rekreaci, které by nenavazovaly na zastavěné území obce a jeho sídel, nejsou navrhovány.

Územní plán je návrhem využití zastavěného území a návrhem vhodných zastavitelných ploch základním koncepčním materiálem pro rozvoj obce v souladu se základní strategií jejího dalšího vývoje. Tato strategie je založena na předpokladu, že ve Zbizubech a všech jeho sídlech, budou podporovány zejména funkce bydlení. Dále i občanské vybavenosti včetně sportovních aktivit, smíšená výroba, zemědělská výroba a obvyklé obhospodařování půdního fondu, podnikání s tímto hospodařením související a další podnikání nenarušující bydlení v obci.

Širší územní vztahy

Lze konstatovat, že územní plán Zbizuby je v souladu s nadřazenou dokumentací a je jím zajištěna koordinace využití území i z hlediska širších vztahů. V rámci širších vztahů je řešeno, ve vazbě na schválené územní plány okolních obcí, navázání inženýrských sítí, silnic a

zejména biokoridorů. Jedná se o okolní obce: Uhlířské Janovice, Podveky, Kácov, Petrovice II., Rataje n. S., Otryby, Tichonice, Soběšín.

Obec Zbizuby se nachází ve spádovém území města Uhlířské Janovice, které je spádovým střediskem zejména z hlediska zaměstnanosti, občanské vybavenosti, služeb, atd. Správní území obce je vyznačeno na výkrese širších vztahů a na hlavních výkresech.

Všechny liniové prvky řešeného územního plánu, které mají přesah přes hranice území obce, mají za touto hranicí své pokračování. Tím je zajištěna koordinace využití území na hranicích obce.

Z hlediska širších územních vztahů zajistil návrh územního plánu Zbizuby respektování silnic a inženýrských sítí nadmístního významu, což je prokázáno v koordinačním výkresu. Ve výkresu širších vztahů je prokázána návaznost dopravního řešení a nadmístní technické infrastruktury na sousední území. Koordinační výkres a výkres širších vztahů jsou součástí grafické části tohoto odůvodnění.

Územní plán Zbizuby nenavrhuje žádné využití území, které by mělo negativní vliv na území sousedních obcí.

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Dle schválené Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 leží řešené území obce Zbizuby jižně od rozvojové osy OS5 Rozvojová osa Praha – (Kolín) - Jihlava – Brno.

Její vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnici D1, silnice I/38 (S8) a I/2. Důvodem vymezení je, že se jedná o území ovlivněné dálnicí D1 v úseku Jihlava- Brno, v úseku Havlíčkův Brod- Jihlava rozvojovým záměrem kapacitní silnice a centry Kolín, Kutná Hora, Čáslav, Havlíčkův Brod a Velké Meziříčí. Z PÚR ČR nevyplývají pro řešené území žádné zvláštní požadavky na vymezení nových ploch a koridorů.

Je zajištěna ochrana nezastavěného území a hospodárné a účelné využití zastavěného území. Zachovává se ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny.

Navržené změny a plochy jsou v souladu se záměry Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a Politiky územního rozvoje ČR.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Řešené území je zahrnuto do vydaných **Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** a jejich aktualizace (ZÚR SK) ve znění aktualizací č. 1, 2,3,6,7,10, 11, 8 a 9. Dle nich leží Zbizuby na hranici specifické oblasti krajské úrovně SOB k4.

Územní systém ekologické stability je vymezen. Do možné aktivní záplavové zóny nejsou navrhovány objekty a ani zástavba.

Z hlediska územně plánovací dokumentace vydané krajem Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje byl prověřen soulad s územně plánovací dokumentací v celém správním území obce.

Byl ověřen rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanoven směr jejich využití, s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

Je chráněn vysoce hodnotný zemědělský půdní fond (první dvě třídy ochrany) v možném rozsahu a byly značně redukovány zastavitelné plochy původního územního plánu na třídách ochrana I. a II.

Specifické oblasti vymezené politikou územního rozvoje, ve kterých je prokazatelně nevyvážený vztah podmínek udržitelného rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel (sociálních podmínek) republikového významu, území obce nezahrnují;

Zásady územního rozvoje nevymezují na území obce žádné nové záměry dopravní a technické infrastruktury krajského významu.

Jsou respektovány nadregionální biokoridory a jejich ochranná pásma a jsou zařazeny jako veřejně prospěšná opatření.

Ochranná pásma vodních zdrojů 1. a 2. stupně se v řešeném území nevyskytují.

V jižní části území u řeky Sázavy je respektována hranice záplavového území Q 100, aktivní zóna záplavového území a v této lokalitě nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy. V blízkosti je pouze vymezena plocha dopravní infrastruktury – drážní pro možné zřízení přístřešku zastávky ČSD.

Urbanistické závady:

Výskyt části zastavěného - stabilizovaného (Ymca) i nezastavěného území obce je v záplavovém území s periodou 100 let - jižní část území sídla Vranice v aktivní zóně a území zvláštní povodně řeky Sázava.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území (požadavky vyplývající z územně analytických podkladů)

Územní plán Zbizuby vytváří předpoklady pro výstavbu, zejména vymezením zastavitelných ploch.

Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Na jedné straně je umožněno obci rozvíjet se a tím vytvářet příznivé podmínky i pro sociální soudržnost obyvatel, na druhé straně nenarušuje nad přípustnou míru životní prostředí a návrhem územního systému ekologické stability toto prostředí posiluje.

Územní plán řeší celé území obce – jednotlivých sídel - komplexně a navrhuje účelné využití jednotlivých ploch. Přitom zabezpečuje soulad veřejných a soukromých zájmů v území. Ochrana veřejných zájmů je územním plánem zajištěna.

Ve veřejném zájmu chrání územní plán stanovenými podmínkami přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území obce. Vzhledem ke skutečnosti, že zastavitelné plochy jsou vymezeny v úměrném rozsahu a pro nezastavěné území jsou stanoveny podmínky jeho ochrany, zabezpečuje územní plán v dostatečné míře i ochranu přírody. V nezastavěném území nenavrhuje stavby, které v něm dle stavebního zákona nemají být umístěny.

Územní plán stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, a to s ohledem na hodnoty a podmínky území. Změny v území byly navrženy po prověření a posouzení, včetně šetření na místě samém a jednání projektanta s představiteli obce.

Podmínky využití území jsou územním plánem stanoveny. Pořadí výstavby není stanoveno, ale počítá s úměrným využitím a s možností zařadit aktuální plochy zástavby do zastavitelných ploch.

V území jsou stanoveny hranice aktivní zóny záplavového území, hranice záplavového území Q100 a hranice zvláštní povodně.

V území, kde by mohlo dojít k záplavám, nejsou vymezeny zastavitelné plochy, zejména ne pro bydlení. Kdyby k tomu bylo nutné v budoucnu přistoupit, dodrží se podmínky, které stanoví správce Povodí Vltavy.

Tím jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí katastrof. V návrhu změny č. 1 územního plánu nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření formou protipovodňových staveb a opatření, ale nejsou ani vyloučena. Stanovenými podmínkami využití ploch jsou zajištěny podmínky pro kvalitní bydlení, pro občanskou vybavenost a pro veřejná prostranství. Podle návrhu změny č. 1 územního plánu je vytvoření podmínek k dalšímu rozvoji obce ve svém souhrnu přijatelný. Změněný územní plán, proti současnému platnému územnímu plánu Zbizuby, nenavrhuje nové plochy pro výstavbu, spíše je redukuje. Podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou navrženy úměrně potřebám území. Návrh změny č. 1 územního plánu Zbizuby respektuje aktualizované ÚAP ORP Kutná Hora a není v rozporu se ZÚR Středočeského kraje. Území je regionem zaměřeným na zemědělství, lesní hospodářství, turistický ruch a v malé míře na smíšenou výrobu.

V zájmovém území jsou významnými krajinnými prvky vyjmenovány zákonem o ochraně přírody a krajiny: lesy, vodní toky, niva okolo vodních toků a vodní plochy.

Registrované významné prvky ochrany přírody nejsou v zájmovém území dle ÚAP ORP Kutná Hora vyhlášeny. Obec Zbizuby nemá povodňový plán – malá část sídla Vranice je v blízkosti řeky Sázavy.

Územím probíhají dva nadregionální biokoridory NK 61, NK 78 a dálkový migrační koridor, velká část obce je vedena jako migračně významné území. V území jsou evidovány skládky, které nejsou využívány.

V sídle Zbizuby se v části vymezené plochy Z1 vyskytují zvláště chráněné druhy evidované nálezovou databází Agentury ochrany přírody, jako např. bělásek zelený, bělásek řepkový, bělásek řepový a zvonek zelený. Dle zákona č. 114/1992 Sb., § 50 – Základní podmínky ochrany zvláště chráněných druhů – odst. 3: „Ochrana podle tohoto zákona se nevztahuje na případy, kdy je návrat do přirozeného vývoje zvláště chráněných živočichů prokazatelně nezbytný v důsledku běžného obhospodařování nemovitosti nebo jiného majetku nebo z důvodů hygienických, ochrany veřejného zdraví a veřejné bezpečnosti nebo leteckého provozu“.

Je nutné předchozí stanovisko orgánu přírody – tento může uložit náhradní ochranné opatření, např. záchranný přenos živočichů.

Střety rozvojových ploch s nadzemním vedením elektrické energie, komunikačním vedením, půdami I. třída ochrany jsou zredukovány - minimalizovány a bude se k nim přistupovat individuálně v dalších stupních PD.

Byl prověřen uvedený záměr v zadání územního plánu – D34 – silnice II/125, přeložka Zbizuby. V žádné nadřazené PD ani v jiných dostupných dokumentacích není tento záměr vymezen. Pouze D33 – koridor silnice II/125 – obchvat Mitrova a D32 – koridor silnice II/125 – obchvat Uhlířských Janovic.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci ZÚR je pod číslem D34 – koridor II/121 – Heřmaničky, jihovýchodní obchvat Sedlčany.

Zmíněný záměr v zadání určený k prověření by nebyl adekvátní z ekonomických hledisek a i vzhledem k nutnému záboru ZPF na I. třídě BPEJ. Míra znečištění ovzduší a hluková zátěž v zastavěném území bude posouzena v samostatné části tohoto územního plánu – SEA.

Ostatní úkoly územního plánování se řešeného území netýkají, nebo týkají jen okrajově a nevýznamně.

Lze konstatovat, že územní plán zajišťuje naplňování cílů a úkolů územního plánování v souladu se stavebním zákonem.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Soulad s cíli a úkoly územního plánování je popsán v předchozí části tohoto odůvodnění. K dalším požadavkům stavebního zákona a prováděcích vyhlášek je možné konstatovat zejména následující:

- územní plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem v platném znění, Změnou č. 1 územního plánu byla provedena a projednána konverze – úprava do Jednotného standardu - převod územního plánu do jednotného standardu v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- územní plán byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- pořizovatelem je Městský úřad Kutná Hora, oddělení regionálního rozvoje a územního plánování;
- zastupitelstvo obce rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení územního plánu;
- vymezení ploch odpovídá požadavkům
- závěrem lze konstatovat, že s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů je územní plán v souladu.

e) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

Územní plán je zpracován v členění na územní plán a jeho odůvodnění. Každá z těchto částí obsahuje textovou a grafickou část. Celý územní plán a jeho odůvodnění budou předávány též v digitální podobě ve strojově čitelném formátu, v pdf a v tištěné podobě.

V textové části územního plánu jsou, v souladu s právními předpisy, obsaženy převážně jen závazné zásady a pokyny pro rozhodování. Zásady a pokyny pro rozhodování, které jsou platné bez ohledu na vůli zastupitelstva (vymezení částí ochrany přírody, limity, např. ochranná pásma, vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí apod.), jsou součástí odůvodnění.

Celá grafická část je zpracována nad mapovým podkladem digitalizované katastrální mapy a je vytištěna v měřítku uvedeném v zadání, následně v obsahu grafické části.

Textová část odůvodnění nemohla být projektantem zpracována celá v rozsahu vyplývajícím z právních předpisů, protože některé části odůvodnění vyplynou z výsledků projednání návrhu a budou doplněny Městským úřadem Kutná Hora - odbor regionálního rozvoje a územního plánování, který zajišťuje pro obec Zbizuby pořizovatelskou činnost.

Všechny požadavky zadání jsou návrhem územního plánu splněny.

Požadavky uvedené v návrhu zadání územního plánu Zbizuby schváleného zastupitelstvem obce byly splněny následovně:

- návrh územního plánu byl zpracován v souladu se zadáním;
- jsou respektovány aktualizované územně analytické podklady pro řešené území – ÚAP ORP Kutná Hora a je tím zajištěn soulad s § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška“);
- jsou prověřeny, vyhodnoceny, redukovány a částečně respektovány zastavitelné plochy ze současného územního plánu, po formální stránce jsou naplněny požadavky nového SZ, - nové zastavitelné plochy, mimo současně platnou dokumentaci jsou vymezeny a řádně odůvodněny a prokázána oprávněnost koncepce;
- v zadání územního plánu nebyl stanoven požadavek na zpracování konceptu územního plánu ani vzneseny požadavky na varianty řešení;
- v zadání územního plánu byly vzneseny požadavky na vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a toto je řešeno v samostatné části;
- ve stanovisku příslušného orgánu ochrany přírody byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (Natura 2000);
- využití území je řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot území a uvedené hodnoty jsou vyznačeny v koordinačním výkresu, kde je i ochrana prokázána;
- zastavěné území je vymezeno dle stavebního zákona v platném znění;
- v návrhu územního plánu jsou posouzeny a dle možností zpracovány požadavky vyjmenované v zadání územního plánu a schválené zastupitelstvem obce;
- v návrhu územního plánu je zohledněn požadavek obce Zbizuby o úpravu katastrálního území obce v sídle Koblasko, jižní část přidáním dvou pozemků z katastrálního území Zderadinky.

Územní plán dále stanovil takové podmínky využití ploch, které v případě zájmu investora umožní realizaci občanského vybavení v zastavěném území či zastavitelných plochách v rozsahu, který nepovede ke konfliktu se současnou ani navrhovanou výstavbou, s funkcí bydlení nebo rekreace.

f) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Územní plán stanovuje podmínky pro celkovou koncepci rozvoje území obce, ale i pro územní ochranu jeho hodnot; ať už přírodních, kulturních nebo civilizačních. Přitom dbá na vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro rozvoj obce a hospodářských subjektů zde působících a podmínek pro život obyvatel obce se snahou o nenarušení sociální soudržnosti.

Řešení územního plánu vychází ze skutečnosti, že většina ploch na území obce Zbizuby – všech jeho sídel - je z hlediska funkčního využití stabilizovaná a je potřeba především stanovit

podmínky jejich využití, kterými by se předcházelo konfliktům v území, zejména sousedským sporům při stavbách, změnách staveb i jiném využití území. Svoboda jednoho vlastníka končí tam, kde začínají práva jeho sousedů. Realizace některých záměrů na jednom z pozemků, které by nepříznivě působily na okolí, by mohla vést nejen k obtěžování užívání sousedních nemovitostí, ale i k výraznému poklesu jejich ceny. Proto územní plán, vedle celkové koncepce rozvoje obce, stanovuje v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou podmínky pro využití pozemků v jednotlivých plochách, a to jak pro funkční využití, tak pro prostorové uspořádání.

Z hlediska celkové strategie dalšího rozvoje území jsou jeho hlavními funkcemi bydlení, doplněné rekreací, občanská vybavenost včetně ploch pro tělovýchovu a sport, smíšená výroba, zemědělská výroba a zemědělské obhospodařování krajiny. Územní plán funkci bydlení posiluje. Z hlediska ochrany krajiny není umožněn vznik samot, ale je stanoveno, že zástavba bude navazovat na kompaktní sídlo.

Vlivy dalšího rozvoje obce Zbizuby, podle návrhu územního plánu, jsou ve svém souhrnu přijatelné. Další plochy, které jsou vymezeny jako zastavitelné plochy, byly již dříve zahrnuty v současně platném územním plánu a jeho následných změnách, další jsou nově vymezeny na základě požadavků obce. Nadměrné plochy pro bydlení nejsou navrhovány, což je prokázáno jejich výpočtem.

Z hlediska tvorby veřejných prostranství, která bývají považována za jeden z nejdůležitějších prvků řešení, jsou stabilizována -stávající veřejná prostranství ve formě návsi a doporučuje se jejich vhodná úprava. Tato jsou posílena případným návrhem v nových zastavitelných plochách pro bydlení (Vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění, §7, odst. (2)).

Na všechny plochy a pozemky pro bydlení a rekreaci musí být umožněn přístup po veřejně přístupné pozemní komunikaci a dodrženy požadavky vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Nová zástavba a přestavba se musí výškou, charakterem a způsobem zastřešení přizpůsobit okolní zástavbě. V tomto území je nepřípustné zhotovit stavby s pultovými (rovnými) střechami, samostatně stojící malometrážní objekty (chaty, sruby, roubenky apod.) a umístit stavební nebo obytné buňky, obytné kontejnery, maringotky, mobilheimy apod

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 31. 5. 2019. Týká se stabilizovaných zastavěných ploch všech sídel obce Zbizuby, dále samostatné vymezené stabilizované plochy zejména rekreace.

Základní koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území plynule navazuje na dosavadní vývoj. Vychází zároveň z požadavku na respektování stávajících hodnot, z historicky založené koncepce, z polohy obce, daného terénního reliéfu a ze záměrů promítnutých do výsledného funkčního a prostorového uspořádání obce. Jsou podporovány zejména funkce bydlení, které zároveň umožňují zvýšení potenciálu obce.

Plochy vymezené pro nový rozvoj území navazují na stávající zastavěné území nebo zastavitelné plochy, které jsou rozšířeny i plochami rozdílného funkčního využití.

Byly prověřeny všechny plochy požadované obcí a jejími obyvateli a dle možností zahrnuty do zastavitelných ploch. V návrhu územního plánu jsou zahrnuty i další funkční plochy vymezené na základě prověření vhodnosti a možnosti umístění.

Ve vymezeném území se nenachází ochranné pásmo vodního zdroje I. a II. stupně.

Zástavba v prolukách zastavěného území je přípustná i v případech, kdy tyto proluky nejsou vyznačeny jako zastavitelné plochy.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Ochrana kulturních hodnot – památek

V řešeném území je jedna nemovitá kulturní památka zapsaná v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR pod rejstř. č. 20539/2 - 3535.

Nedílnou součástí historické paměti sídel i kulturní krajiny jsou drobné sakrální objekty, které budou rovněž respektovány, stejně jako původní historické stavby a jejich součásti.

Objekty popsány jako hodnotné v inventarizačním průzkumu lidové architektury středních Čech – zpracováno v osmdesátých letech 20. století:

- Hroznice: kříž;
- Vlková sýpka, kaplička na návsi;
- Vranice: usedlost čp. 3, 4, 13 a sýpka u čp. 14, kaplička na návsi a výklenková kaplička;
- Zbizuby: kaplička, kříž, zvonička;

Hodnotné objekty z aktuálního průzkumu:

- Hroznice: druhý kříž, roubenka;
- Koblasko: kříž, dvůr s bránou a brankou;
- Makolusky: čp. 7, 8, 10, 25, kaplička, kříž, kamenné zídky, plaňkové ploty;
- Nechyba: špýchar, bývalá formanská krčma, podstavec kříže;
- Vranice: čp. 25, 50;
- Zbizuby: druhý kříž, čp. 24, škola.

Významnou hodnotou je dochovaná historická urbanistická struktura drobných vesnických sídel. Nutno dbát na to, aby nebyla oslabena nebo porušena krajinná kompozice, prostředí a měřítko.

Dobývání nerostných surovin

V řešeném území je evidováno sedm důlních děl a osm poddolovaných území, které je nutno respektovat:

Na katastrálním území Zbizuby se nachází důlní dílo ID 5202 Pod silnicí s poddolovaným územím č. 4654 Zbizuby.

Na katastrálním území Vranice se nacházejí následující důlní díla a poddolovaná území:

- Důlní dílo ID 5204 V lánech s poddolovaným územím č. 4656 Vranice 4;
- Důlní dílo ID 5205 Vranice 2 s poddolovaným územím č. 2504 Vranice 1;
- Důlní dílo ID 5206 Vranice 3 (Na lačnech) s poddolovaným územím č. 4781 Vranice 3;
- Důlní dílo ID 5207 Vranice 4 (V stádlích) s poddolovaným územím č. 2502 Vranice 2;
- Důlní dílo ID 5210 Zlatý důl s poddolovaným územím č. 4657 Vranice 5;
- Důlní dílo ID 5213 Skrejšický potok s poddolovaným územím č. 2514 Vranice - Zderadinky;
- Poddolované území č. 2511 Kácov 2 - Vranice.

Pozemky uvedené v katastru nemovitosti jako dobývací prostor jsou již dlouhou dobu nevyužívány a jejich využívání se nepředpokládá.

Pro event. stavební záměry týkající se poddolovaného území, je nutno zpracovat odborný báňský posudek a postupovat podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

V řešeném území je nutné počítat s možnými vlivy středního radonového rizika a se zabezpečením staveb dle vyhlášky 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění pozdějších předpisů a dle ČSN 730601.

V řešeném územním plánu jsou vyskytující se poddolovaná území v souladu s https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/.

Ochrana urbanistických a architektonických hodnot

Umístění nových zastavitelných ploch je navrženo v přímé vazbě na zastavěné území. Je respektováno účelné využití těchto ploch při zachování stávajících hodnot území a dané urbanistické koncepce.

Návrh územního plánu posiluje a stabilizuje společenský význam a možnosti vymezené páteřní komunikací jednotlivých sídel. Tuto komunikaci není možné přeložit, ani se v budoucnu nepředpokládá obchvat obce.

Dá se říci, že všechna sídla obce Zbizuby mají vymezené veřejné prostranství.

Je chráněn jejich charakter a při nové zástavbě musí být respektována výšková hladina budov. Doporučuje se jejich revitalizace.

V nově vymezených zastavitelných plochách bude postupováno podle § 34 zákona o obcích. Pro rozvoj všech funkcí je nezbytné udržet krajinný ráz, měřítko zástavby nenarušující její dosavadní charakter a zajistit tak ochranu hodnot území.

Zároveň je nutné dbát na to, aby nedošlo k negativnímu vlivu na dochovanou urbanistickou strukturu sídel.

Ochrana přírodních hodnot

V území řešeném územním plánem nejsou evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

V řešeném území ani v navazujícím okolí se nenachází zvláště chráněná území, přímé i nepřímé negativní vlivy jsou vyloučeny.

Rozvojové lokality leží mimo plochy přírodních biotopů. V místech výskytu přírodních biotopů jsou plochy vymezeny buď jako plochy přírodní, plochy lesní nebo plochy smíšené nezastavěného území – nedojde ke střetům se zákonnou ochranou zvláště chráněných druhů bioty. V částech kde lehce zasahuje biotop do vymezené zastavitelné plochy je tato část plochy vyznačena jako nezastavitelná (Z37, Z32).

Ve vymezených biokoridorech ÚSES může dojít ke křížení s liniovými stavbami.

K ochraně a rozvoji hodnot území se nově vymezují zejména podmínky urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability a podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou uvedeny v dalších částech tohoto územního plánu. V ostatních případech pro ochranu hodnot území postačují podmínky vyplývající z právních předpisů.

Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch

Urbanistická koncepce je daná charakterem a podmínkami území. Územním plánem jsou vytvářeny podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení v obci. A to při zachování jejího osobitého vzhledu jako sídla venkovského charakteru s dostatkem zeleně, s přiměřenou občanskou a technickou vybaveností. Obec bude i do budoucna atraktivní pro bydlení, rekreaci i turistický ruch, při zachování zemědělské výroby. Dále jsou vytvořeny podmínky pro umožnění stabilizace drobných a středních podnikatelských subjektů – smíšené výrobní funkce - bez negativního vlivu na okolí v rámci stávajících areálů, příp. jako součást obytné zástavby.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby umožňovaly mísení vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly rozvoj obce, ale zároveň, aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území. Podmínky využití a prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby došlo ke zlepšení kvality prostředí pro bydlení, byl ochráněn vzhled a struktura stávající zástavby a novou zástavbou nebyl narušen celkový charakter obce a krajinný ráz. Rozvoj obce je šetrný k přírodním hodnotám, neumísťuje do území takové aktivity, které by tyto hodnoty ohrožovaly a narušovaly charakter krajiny.

Územním plánem jsou vymezeny především zastavitelné plochy pro bydlení. Umožněna je i zástavba volných ploch v rámci zastavěného území (velké zahrady a proluky v zástavbě). V okrajových částech obce je však nutné zachovat část zahrad nezastavěných, protože zeleň se podílí na celkovém obrazu obce a jejím citlivém zapojení do krajiny.

Všechny záměry, určené schváleným zadáním k prověření, byly vyhodnoceny a do návrhu územního plánu zařazeny podle jejich vhodnosti. Byly prověřeny zastavitelné plochy vymezené dosud platnou územně plánovací dokumentací, respektovány (převzaty) jsou ty návrhové plochy, které jsou opodstatněné z hlediska kontinuity přípravy zástavby, vlastnických vztahů a odpovídají potřebám obce. Zároveň musí být chráněny hlavní složky životního prostředí a nesmí docházet k narušení přírodních a urbanistických hodnot řešeného území. Rozsah zastavitelných ploch byl vyhodnocen z hlediska očekávaného demografického vývoje obce.

Plochy pro bydlení jsou vymezeny jako plochy bydlení (plochy bydlení venkovské – BV a plochy obytné smíšené venkovské - BS). Navržené řešení umožňuje variabilní přístup - např. vymezení větších pozemků pro bydlení spojené s provozováním živností, řemesel nebo služeb, přípustných v plochách venkovského bydlení, a s plochami užitkových a okrasných zahrad, které vytvoří plynulý přechod do volné krajiny. Z toho důvodu je minimální velikost nově vytvořených pozemků pro umístění stavby pro bydlení (rodinný dům) 800 m², (dle individuálního posouzení výjimečně 700 m²), doporučená velikost v plochách zastavěných

obytných, kde je možnost – zahrady rodinných domů pro rodinné příslušníky - je stanovena 700 m² (dle individuálního posouzení výjimečně 600 m²).

Stručný popis jednotlivých sídel obce Zbizuby:

Zbizuby

Obec Zbizuby se nachází asi 8 km od Uhlířských Janovic v jižní části ORP Kutná Hora. Obcí prochází silnice II/125 Uhlířské Janovice – Kácov. V obci je obecní úřad a kulturní dům. Historické jádro obce je západně od hlavní silnice v mělkém údolí s převážně jižní expozicí. Na jihozápadním okraji obce je rozsáhlý areál střediska ZAS Zbizuby. V obci je rovněž několik soukromě hospodařících rolníků. V sídle se předpokládá převažující rozvoj bytové výstavby, podnikatelských aktivit a zemědělské výroby spojené s bydlením.

Části Nechyba a Vestec jsou stabilizovány ve stávajícím rozsahu.

Koblasko

Sídlo Koblasko leží nalevo od silnice II/125. V blízkosti se nachází bývalý Dolský mlýn. Převážná část domů slouží k rekreaci. V obci je soukromá zemědělská farma. V sídle se předpokládá zejména výstavba rodinných domů, případně i pro rekreaci. Nové plochy pro smíšené venkovské bydlení jsou navrženy ve střední části obce a v prolukách mezi stávající zástavbou a na okraji zastavěného území. Rozšíření ploch pro zemědělskou výrobu je v přímé návaznosti na stávající farmu.

Vranice

Toto sídlo leží 3 km jihozápadně od Zbizub. Je rozloženo u silnice III. třídy. Velká část domů slouží pro rekreaci. Ve středu obce jsou plochy pro sportovní využití. Na jihozápadním okraji obce se nachází zemědělské středisko ZAS Zbizuby. V katastru obce je chatový tábor YMCA a železniční zastávka.

V sídle byla navržena bytová výstavba v rozsahu, který byl vyhodnocen z hlediska skutečné potřeby a možností. Byla zde potvrzena plocha zemědělské výroby a plocha drobné smíšené provozovny spojené s bydlením.

Vlková

Sídlo Vlková leží 7 km jižně od Uhlířských Janovic při odbočce do Čestína. Velká část domů je rekreačně využívána. Na okraji je zemědělské středisko ZAS Zbizuby v současné době nevyužívané. Územním plánem je převzata většina zastavitelných ploch pro bydlení z původního územního plánu a jeho následných změn, zejména v jihovýchodní části.

Hroznice

Hroznice jsou převážně rekreační oblastí. Jsou zde vymezeny plochy pro smíšené venkovské bydlení, v přiměřeném rozsahu a tak, aby byl sjednocen a spojen tvar sídla.

Makolusky

V sídle je navržena dosti rozsáhlá bytová výstavba, která je vymezena na základě předpokladů a převzata z původního územního plánu. Dále jsou vymezeny plochy pro rekreaci a sjednoceny v jižní části sídla. Další požadované plochy pro bydlení nejsou navrhovány z důvodu problematického umístění vzhledem k ochrannému pásmu vedení elektro(stávající jediný přívod do tohoto sídla) a výrazně vystupující mimo uzavřenou část sídla. Tyto požadované plochy byly zařazeny jako zeleň soukromá a vyhrazená s přiměřenými možnostmi pro jejich využití.

Rozvoj obce a zdůvodnění zastavitelných ploch

Návrh územního plánu respektuje stávající urbanistickou strukturu obce, celkový obraz i zasazení do krajiny a chrání před nevhodnou zástavbou. Obec bude i nadále rozvíjena jako samostatná ve všech svých sídlech.

Bude zachována historická urbanistická struktura obce (všech jejích sídel) tvořená zástavbou v části zemědělských usedlostí, z větší části rodinných domů s možností hospodaření a zahradničení.

Sídlem Zbizuby prochází komunikace II/125 a dělí ji tak na dvě části – západní a východní. Rastr místních komunikací je celkem pravidelný a jsou přístupny všechny zastavěné plochy. Bytová výstavba posledních let nenarušila urbanistickou strukturu ani v jednom sídle. Rozvojové plochy jsou určeny pro obytnou zástavbu bydlení v rodinných domech – plochy bydlení venkovské, plochy obytné smíšené venkovské, plochy rekreace, plochy občanské vybavenosti, plochy dopravní infrastruktury a drážní, plochy technické infrastruktury. Stávající areály se smíšenou výrobní funkcí v jednotlivých sídlech jsou stabilizované a nejsou návrhem územního plánu rozšiřovány. Jsou vymezeny drobné nové plochy se smíšenou výrobní funkcí v sídle Zbizuby a Vranice. Zemědělská výroba je rovněž stabilizována a navrženo pouze rozšíření areálu v sídle Koblasko - Z 20.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze současného stavu, který územní plán převážně potvrzuje.

Nezastavěné území je v souladu s právními předpisy rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití a to:

- plochy přírodní – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků, zejména chráněných částí přírody, vymezených biokoridorů apod.; přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a v nezbytných případech jejich nejbližší okolí, případně plochy územního systému ekologické stability;
- plochy zeleně soukromé a vyhrazené, do které jsou zahrnuty plochy zahrad, sadů a vybraných trvalých travních porostů, v zastavěném i nezastavěném území;
- plochy smíšené nezastavěného území - zahrnují pozemky méně intenzivně využívaného ZPF, zejména trvalé travní porosty, doprovodnou a ochrannou zeleň (vodních toků);
- plochy lesní – zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- plochy zemědělské – zahrnují pozemky s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy vodní a vodohospodářské – zahrnující vodní toky a stávající i nové vodní plochy.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Podíl zeleně a trvalých travních porostů v nezastavěném území je doporučeno zvyšovat, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Na některých pozemcích je odvodnění, které je v majetku vlastníků pozemků. Stavby odvodnění jsou podle zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění vodním dílem. Při řešení a zástavbě pozemků je proto potřeba jednat s vodoprávním úřadem.

Koncepce uspořádání krajiny respektuje požadavky zadání:

- zastavitelné plochy nejsou navrhovány na plochách přírodního charakteru;
- další stavby pro výrobu, zemědělství nebo podnikání jsou přípustné, pokud neovlivní nad přípustnou mez pozemky v současných i navrhovaných plochách pro bydlení nebo rekreaci;
- výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb nepřesáhne u staveb pro bydlení a rekreaci jedno nadzemní podlaží a podkroví, u ostatních staveb (dalších vedlejších staveb zhotovených u staveb pro bydlení nebo rekreaci) výšku 9m nad terénem; výška staveb v plochách občanského vybavení a pro výrobu nepřesáhne 9 metrů nad terénem. Tato regulace se nevztahuje na elektrorozvody a vysílače, (zásobníky na krmivo apod.).
- územní plán navrhl požadavky na plošné i prostorové uspořádání, které jsou současně požadavky na ochranu krajinného rázu;
- územní plán umožňuje zemědělské obhospodařování krajiny a zajišťuje její prostupnost;

- nejen v krajině, ale v celém řešeném území je navržen územní systém ekologické stability (biocentra a biokoridory);
- s výrazným plošným zalesňováním území plán nepočítá, zvláště na svažitých plochách je však zalesňování přípustné nebo na plochách, které jsou vymezeny jako součást ÚSES;
- územní plán retenční schopnosti krajiny nezvyšuje, v území je vysoký podíl lesa – retenční schopnost krajiny potencionálně snižuje nárůst zastoupení zpevněných ploch;

Z hlediska urbanistického a architektonického jsou návrhem podmínek pro využití jednotlivých ploch respektovány požadavky na ochranu hodnot území, včetně nenarušení krajinného rázu.

Plošné asanace ani jiné asanace ve veřejném zájmu nejsou navrhovány.

Maloplošná chráněná území ani maloplošné objekty ochrany přírody nejsou v řešeném území vymezeny.

Navrženo je zvýšení pestrosti krajiny vytvářením prvků přírodního charakteru. Nová plošná a liniová zeleň, tím bude napomáhat ke zvětšování samoregulačních schopností krajiny a tím vlastně i zvyšování ekologické stability.

Navržena je ochrana, zachování a obnovení lesní a mimolesní zeleně, alejí podél cest a silnic i soliterních stromů. Rozvíjena je i zeleň uvnitř zástavby jako parkově upravené plochy ve stávající i navržené obytné zástavbě.

Územní systém ekologické stability – (dále jen ÚSES)

Územní plán přebírá a vymezuje prvky ÚSES, a to lokální a vymezení nadregionálních. Prvky ÚSES jsou lokalizovány se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti (území obce Zbizuby nemá zpracované pozemkové úpravy – po jejich zpracování může dojít k dalšímu zpřesnění prvků ÚSES).

Návrh plánu ÚSES byl zpracován v roce 2000 – 2001 – ing. Dřevíkovským a upraven v aktualizaci ÚAP 2016.

Tento systém pouze byl aktualizován a zapracován nový Územní systém ekologické stability do územního plánu (promítnutí a úprava do územního plánu vymezení ÚSES jeho prvků z Generelu ÚSES ORP Kutná Hora).

Po severním a jižním okraji řešeného území procházejí v částech nadregionální biokoridory – NK 61 a NK 78, které jsou mezi sebou propojeny sítí lokálních biokoridorů lokálními biocentry. Nadregionální biokoridory mají navržená ochranná pásma o šíři 2 km.

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Skladebnými částmi ÚSES dle územního plánu jsou biocentra a biokoridory. Skladebné části ÚSES na všech hierarchických úrovních jsou vymezeny tak, aby byly respektovány funkční vztahy v území z hlediska urbanistického a z hlediska uspořádání krajiny.

Prostorové parametry odpovídají požadavkům na funkčnost systému a splňují minimální požadavky. Funkčnost ÚSES je podmíněna uplatněním územního plánu na těchto plochách v souladu s podmínkami pro jejich hlavní způsob využití.

Nadregionální a regionální úroveň ÚSES -přehled skladebných částí ÚSES na nadregionální a regionální hierarchické úrovni:

Nadregionální biocentra - v řešeném území nejsou vymezeny.

Nadregionální biokoridory -NK 61 - na řešeném území pouze část,

- NK 78 - na řešeném území pouze část.

Řešeným územím prochází nadregionální biokoridor NK61Štěchovice – Chraňbožský les – přírodní, heterogenní, jednoduchý, lesní, souvislý, modální – k.ú. Makolusky, Vlková

Dále nadregionální biokoridor NK78 - K61 – K 124 – Sázava – existující, přírodní i antropicky podmíněný, heterogenní, kombinovaný – k.ú. Vranice

Regionální biokoridory - nejsou vymezeny

Regionální biocentra–Kácov RC 938, v blízkosti k.ú. Vlková, Makolusky.

Lokální úroveň ÚSES - přehled skladebných částí ÚSES na lokální hierarchické úrovni: Lokální biocentra
Lokální biokoridory

Upraven byl průběh lokálního biokoridoru, který byl vymezen v území sídla Vlková a zasahoval do zastavěného území v jeho západní části. Úprava byla převzata z ÚAP – aktualizace 2016.

Územní plán systému ekologické stability na území obce je považován za funkční.

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability, nesmí dojít ke snížení současného stupně ekologické stability.

Cílovým stavem ostatních prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou převážně lesní porosty a travní porosty podél vodních toků.

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

Vzhledem k vymezeným ÚSES je tímto chráněna i údolní niva.

Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru (2,0 km) zasahuje z jedné strany jejich vymezení.

Systém sídelní zeleně:

Územní plán navrhuje systém sídelní zeleně, který je založen na územní ochraně stávajících ploch zeleně a jejich doplnění ve vazbě na rozvojové plochy. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty:

Zeleň veřejných prostranství a doprovodná zezeň podél komunikací je navržena jako součást ploch zastavěného a zastavitelného území.

Při rozhodování v území je nutné územně chránit a obnovovat plochy sídelní a veřejné zeleně, zejména v centru obce a územně chránit a obnovovat plochy a linie ochranné zeleně podél komunikací.

V nově zastavitelných plochách bude zástavba situována tak, aby směrem k nezastavěnému území byla ukončena zahradami a tvořila tak přechod charakteristický z hlediska oblasti i místa směrem do volné krajiny. Tím bude zajištěn a spolu s návrhem výškové regulace nejen zachován, ale i vylepšen vztah ke krajinnému rázu.

Je vymezena síť ploch územního systému ekologické stability.

Zastavěná i zastavitelná část území obce a všech jejích sídel, musí respektovat zásady průchodnosti zástavby pro rekreační pěší pohyb a pro pohyb cyklistů, včetně umožnění návaznosti na průchodnost nezastavěného území.

Koncepce veřejné infrastruktury

Územní plán stabilizuje dosavadní stavby veřejné dopravní infrastruktury na území obce a nebude je měnit, drobné směrové úpravy z hlediska bezpečnosti se nevylučují.

Dopravní infrastruktura – silniční – pozemní komunikace:

V řešeném území se nacházejí silnice II. a III. třídy, které zajišťují hlavní spojení ve směru sever – jih a z Nechyby II/111 směr východ – západ. Silnice II. a III. třídy jsou stabilizovány.

Další spojení jednotlivých sídel zajišťují stávající silnice III. třídy. III/12523 – Vlková, III/12522 – Makolusky a III/12520 – Zbizuby – Vranice.

Průchodnost (průjezdnost) stávajících komunikací vyhovuje stávajícímu provozu vzhledem k počtu a velikosti zastavěných pozemků – v případě nutnosti územních opatření pro zlepšení provozu a bezpečnosti se toto nepředurčuje.

V zastavěném území, které je z velké části jako plochy smíšené bydlení venkovské, jsou parkovací stání především na vlastních pozemcích, případně v ulici. Pro nové zastavitelné plochy budou vymezeny parkovací plochy dle účelu jejich využití a budou součástí této plochy.

Nově navržené zastavitelné plochy navazují na stávající místní cesty a komunikace. Tyto budou směrově zachovány, obnoveny a upraveny. Navrženy jsou úpravy jejich šířkového uspořádání. Upravené komunikace jsou napojeny na stávající přilehlé místní komunikace. Musí být umožněn i pohyb pro pěší, chodník na jedné straně komunikace. Nové pozemní komunikace, rozšiřování a změny tras stávajících komunikací jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití ploch vyloučené.

Šířky veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Nové pozemní komunikace, rozšiřování a změny tras stávajících komunikací jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití ploch vyloučené. Budou navrhovány i v návaznosti na závazné ČSN.

V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby.

Při návrhu nové výstavby rodinných domů, občanské vybavenosti, staveb pro podnikání a výrobu, bude garážování i odstavení vozidel řešeno v rámci pozemku stavebníka.

Podél komunikací v zastavěném i zastavitelném území je umožněno doplnění chybějících, alespoň jednostranných chodníků (pokud to šířkové parametry dovolí), které budou umístěny v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

Nová připojení pozemků a pozemních komunikací (resp. jejich úpravy) na silnice II. a III. třídy budou řešena v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (v dalším stupni PD bude součástí žádosti o dopravní připojení výpočet rozhledových trojúhelníků v souladu s ČSN 73 6101 a ČSN 6102, stanovisko vlastníka dotčené pozemní komunikace a závazné stanovisko Policie ČR). Současně musí být respektováno ochranné pásmo silnic II. a III. třídy, které je 15 m od osy komunikace.

V ochranných pásmech pozemních komunikací nebudou navrhovány žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb souvisejících s pozemními komunikacemi.

Ve vymezených plochách pro bydlení situovaných u silnic budou splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Územní plán vymezuje plochu pro novou místní komunikaci ve Zbizubech k ploše technické infrastruktury – ČOV a to jako veřejně prospěšnou stavbu jdoucí v jižní části nezastavěného území a navazující na stávající komunikaci.

V jihovýchodní části Koblaska je vymezena a potvrzena místní komunikace, která bude sloužit jako přístupová k rybníkům s možností využití i pro obhospodařování zemědělské půdy. Komunikace je převzata z původního územního plánu a jeho změny č. 4 a je zařazena jako veřejně prospěšná stavba.

V zastavitelných plochách jsou navrženy místní obslužné komunikace, většinou v pokračování místních komunikací stávajících nebo převzatých z původního územního plánu a jeho změn. Některé zastavitelné plochy pro bydlení mají návrh místních komunikací již vymezený zakreslením v grafické části. Další místní obslužné komunikace nově navržených lokalit nejsou zakresleny a budou případně řešeny územní studií – v zastavitelná plocha Z 33a.

Byl posouzen průjezd obce komunikací II/125 s ohledem na stávající dělení sídla. Dosavadní řešení je ponecháno. Nepředurčuje se jiné řešení. Průchodnost (průjezdnost) stávajících

komunikací vyhovuje stávajícímu provozu vzhledem k počtu a velikosti zastavěných pozemků – v případě nutnosti územních opatření pro zlepšení provozu a bezpečnosti se toto nepředurčuje.

Dopravní infrastruktura – drážní

Řešeným územím prochází železniční trať regionálního významu č. 212 Čerčany – Ledec n. Sázavou. Nejbližší železniční zastávka je v Kácově a ve Vranicích, kde územní plán nově vymezuje plochu pro DD dopravní infrastrukturu – drážní s možností vybudování zastávky formou přístřešku, pro možné ukrytí cestujících proti povětrnosti, včetně plochy pro parkování vozidel. Tato bude odpovídat možnosti příslušného regulativu – prostor se nachází v ÚSES – biocentru. Musí umožnit průchod živočichů, tzn., nesmí mít plošné založení ani podezdívku.

Pěší a cyklistická doprava

V celém území jsou dvě již značené cykloturistické trasy a to 0122 z Petrovic II, Vlkovou, Nechybu, Zbizuby do Podvek a Rataje n. Sáz., druhá 0123 ze Zbizub do Vranic, přes Kácov do Zruče n. Sázavou.

V řešeném území jsou původním územním plánem a jeho změnou navrženy cyklostezky, které prochází všemi sídly. Tyto jsou územním plánem převzaty a potvrzeny. Územní plán vytváří možnost využít obnovených cest v krajině. Z velké části jsou však vymezeny po stávajících komunikacích nebo cestách. Tyto budou upraveny pro potřeby cykloturistiky – způsob řešení se nepředjímá. Týká se i nově vymezených cest v krajině, zejména na travním porostu.

Podobně jako u turistických tras vytváří územní plán i zde možnost využít obnovených cest v krajině a cyklotrasy v okolí obce rozšířit.

Umístění ostatních staveb veřejné dopravní infrastruktury (sjezdů na pozemky ze silnic a místních komunikací apod.) je možné ve všech plochách, kde to není podmínkami tohoto územního plánu výslovně vyloučené.

Doprava vodní:

V řešeném území se nenachází žádná využívaná vodní cesta. Bude umožněno užívání pozemků sousedících s korytem toku řeky Sázava v jižní části řešeného území a to v šířce do 10m od břehové čáry.

Technická infrastruktura

Technická infrastruktura – vodní hospodářství:

V současné době není v území vybudován veřejný vodovod. Jednotlivé nemovitosti jsou zásobovány z domovních studní.

Kvalita vody je adekvátní stavebnímu řešení provedení studní.

Ucelnějším systémem s významnějšími vlastními zdroji disponuje pouze místní zemědělská výroba. Tyto podniky mají vybudován vlastní vodovodní systém, který je následně využíván pro zásobování vodou i blízko situovaných soukromých nemovitostí. Jedná se o podniky v Makoluskách, Zbizubech, Vlkové, Koblasku a Vranicích.

Je dokončena akce "Vodovod Kácov", který je napojen na lokalitu Zruč nad Sázavou na zdroj vody Želivka.

Je uvažováno se skupinovým vodovodem Kácov – Zbizuby – Podveky – Rataje nad Sázavou. Toto řešení se nepředurčuje ani nevylučuje. V sídle Zbizuby je vymezena plocha pro vodojem v rámci plochy technické infrastruktury – s indexem konkrétní funkce – vodojem.

Pro odběry požárního zásahu je třeba zajistit a dle potřeby upravit a udržovat odběrná místa u vodotečí, rybníků a PO nádrží – dle platných ČSN.

Sídlo Zbizuby má vybudován poměrně ucelený systém jednotné kanalizace. Stoky jsou vybudovány v podstatě ve všech komunikacích.

Územním plánem je potvrzena a stabilizována vybudovaná ČOV v jižní části sídla, která je kapacitně řešena pro možný svoz ze všech sídel obce Zbizuby. Nevylučuje se dostavba a rekonstrukce kanalizační sítě, konkrétní řešení se nepředjímá.

Ostatní sídla Koblasko, Nechyba, Vestec, Vranice, Vlková, Hroznice a Makolusky nemají vybudovaný systém veřejné kanalizace. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách na vyvážení s atestem nepropustnosti a odváženy k likvidaci na ČOV- odpadní vody

jsou navázeny na ČOV větší kapacity, což je do Zruče, Sázavy a Uhlířských Janovic. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do přilehlých vodotečí.

S ohledem na velikosti sídel a investiční náklady nejsou ČOV a kanalizační síť, v těchto sídlech navrhovány a nejsou součástí územního plánu.

Není vyloučené u nových zastavitelných ploch řešit likvidaci odpadních vod pomocí domovních ČOV s přepadem do vhodných recipientů., nepředurčuje se.

Ve všech lokalitách se upřednostňuje likvidace odpadních vod v souladu s PRVKÚK, tj. do jímek na vyvážení na ČOV ve Zbizubech.

U nově zastavitelných ploch pro bydlení se předpokládá, že budou veškeré dešťové vody vsakovány na vlastním pozemku a v souladu s příslušnou vyhláškou.

Ostatní zastavitelné plochy budou mít likvidaci dešťových vod řešenou na svých pozemcích.

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků.

Pro výstavbu na všech plochách musí být přijata taková opatření, jež zamezí nárůstu maximálních průtoků v recipientech. Takovými opatřeními jsou např. zasakování, odpařování, retence a řízené vypouštění nebo kombinace těchto opatření.

Využití území spojené s odběrem významného množství podzemní vody, které by mohlo ovlivnit stávající zdroje vody je podmíněno provedením pasportizace zdrojů podzemní vody v obci, v přiměřeném rozsahu a vyhodnocení vlivů předpokládaného odběru na tyto zdroje.

Nepředpokládá se zvýšené riziko negativního ovlivnění kvality povrchových nebo podzemních vod nebo ohrožení kvality vody ve vodních zdrojích – je nízké.

S ohledem na terénní konfiguraci se předpokládá spíše horší dostupnost podzemní vody a nedostatek vody v suchém období. Negativní dopady sucha mohou být v důsledku bytového rozvoje v území v souvislosti s navýšením spotřeby vody pro domácnosti v dílčích povodích prohloubeny.

Případné vybudování systému hospodaření s dešťovou vodou za účelem minimalizace odběru vody z dalších zdrojů se nepředurčuje.

Ostatní technická infrastruktura

V řešeném území není zaveden plyn. V rámci konceptu původního územního plánu byla prověřena možnost plynifikace řešeného území. Vzhledem k náročnosti řešení a to po všech stránkách není toto územním plánem potvrzeno ani vyloučeno.

Stávající zástavba ve všech sídlech obce Zbizuby je převážně vytápěna lokálními domovními kotelny na pevná paliva nebo elektro. Za lokální vytápění se považuje i ústřední vytápění rodinného domu nebo jiného objektu do výkonu 50 kW.

Ohřev teplé užitkové vody se provádí lokálně v zásobníkových ohřivačích připojených na zdroj tepla ústředního vytápění nebo v zásobníkových ohřivačích kombinovaných.

Napříč řešeným územím prochází východozápadním směrem vrchní vedení VVN 400 kV č. 413 (Hradec – Prosenice) a severojižním směrem vrchní vedení VVN 110 kV č. 1935 (Uhlířské Janovice – Kácov). Trafostanice v obcích jsou napájeny odbočkami z vrchního vedení této kmenové linky. Napájení oblasti je z rozvodny 110/22 kV Uhlířské Janovice.

Současná koncepce zásobování elektrickou energií systémem 22 kV je perspektivní a zůstane zachována. Další požadavky na zvýšení zásobování elektrickou energií je možno krýt ze stávajících trafostanic po posouzení záměru a dodržení maximální přípustné vzdálenosti místa odběru od trafostanice zpravidla do 200 m. Další nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt převážně pouze výměnou stávajících trafo, event. stavbou nové trafostanice pro rozvojové plochy. Přesné umístění případných nových trafostanic územní plán nepředurčuje.

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající kabelizace, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby. Umístění těchto zařízení územní plán nepředurčuje.

V řešeném území prochází dálkový telekomunikační kabel Kácov – Rataje n. S.

Územní plán Zbizuby dále respektuje stávající technickou infrastrukturu a tato je rovněž součástí územního plánu a to především elektrická vedení VN a telekomunikační vedení. Vše je vymezeno v hlavním a koordinačním výkrese. Změna tras je přípustná v rámci veřejných prostranství nebo v nezastavěném území.

Umístění ostatních nových staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury (včetně trafostanic, přípojek na inženýrské sítě a sjezdů na pozemky ze silnic a místních komunikací) je možné ve všech plochách, kde to není podmínkami tohoto územního plánu výslovně vyloučené.

Veřejná infrastruktura

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad, hasičské zbrojnice, obchod...). Nová zařízení občanské vybavenosti místního významu mohou být umístěna i v rámci ploch bydlení venkovské. Nestanovuje se závazná koncepce veřejného občanského vybavení. Podmínky pro stavby občanského vybavení jsou dány podmínkami využití jednotlivých ploch.

Stávající plochy pro tělovýchovu a sport jsou stabilizované a nové nejsou územním plánem navrhovány.

Územní plán respektuje a potvrzuje všechna stávající veřejně přístupná prostranství včetně ploch komunikací místního významu, ploch veřejné zeleně a občanského vybavení, které souvisejí s veřejným prostorem, např. autobusových zastávek.

Veřejná prostranství se v nově zastavitelných plochách mimo zastavěné území vymezují v případech, kdy je možné už na úrovni územního plánu rozhodnout o jejich umístění. Ve zbývajících případech, kdy o umístění veřejných prostranství v navrhovaných zastavitelných plochách nebylo možné objektivně rozhodnout, bez znalosti podrobné parcelace, bude jejich umístění řešeno v rámci územní studie.

Z hlediska umístování veřejných prostranství se nestanovují speciální podmínky nad rámec právních předpisů.

Na území obce není nově vymezena plocha, na kterou bude přípustné ukládání inertních odpadů a svoz domovního odpadu a jeho třídění. Jinak se za ukládání odpadů pro účely tohoto územního plánu nepovažují skládky zeminy z výkopů nebo sejmuté ornice; jejich ukládání územní plán nepředurčuje, bude posuzováno ve správním řízení, pokud je právními předpisy toto řízení vyžadováno. Tuhý komunální odpad bude likvidován svozem mimo řešené území.

Nestanovuje se závazná koncepce veřejného občanského vybavení. Podmínky pro stavby občanského vybavení jsou dány podmínkami využití jednotlivých ploch.

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Pro splnění požadavků ochrany veřejného zdraví jsou stanoveny podmínky využití jednotlivých ploch tak, aby umožňovaly vzájemnou koexistenci výroby, drobného podnikání, bydlení a rekreace. Nový zdroj nadměrného hluku není na území obce umístován.

Z hlediska podmínek civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu bude respektována skutečnost, že se celé správní území obce nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR.

Podmínky pro prostorové uspořádání tento požadavek respektují.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany ČR:

- *Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a), které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.*

Z důvodu bezpečnosti leteckého provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedenou stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- *Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č.*

49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

V tomto vymezeném území (dle ustanovení § 175, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu, výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou, venkovní vedení VN a VVN jen na základě závazného stanoviska MO – ČR zastoupeného SNM MO, OOÚZ, odd. OÚZ Pardubice. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Veškerá konkrétní navržená činnost v území bude projednána v dalším stupni s VUSS Pardubice a Ústředním vojenským zdravotním ústavem Praha.

Všeobecně (dle ustanovení § 175, odst. 1, zákona 183/2006 Sb.) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen na základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM, OOÚZ – oddělení OÚZ Pardubice (viz ÚAP jev 119):

- výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území (např. rozhledny);
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.);
- stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN;
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.;
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity;
- zřizování vodních děl (přehrad, rybníků);
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich;
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařízení apod.;
- stavby vyšší než 30 m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jinými vymezenými územími MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.

Pod legendou koordináčního výkresu jsou umístěny poznámky s těmito údaji.

Navržené funkční využití zastavitelných ploch nemá vliv na další problematiku vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Ochrana vodních zdrojů a ochrana území

Řešené území obce Zbizuby se nenachází ochranné pásmo vodních zdrojů.

Okolo vodních toků bude respektován volný nezastavěný pruh v šířce 6 m od břehové čáry. Břehová hranice okolo toku Sázava bude nezastavěná v šířce 10 m a musí umožnit přístup správci vodního toku.

Využití území spojené s odběrem významného množství podzemní vody, které by mohlo ovlivnit stávající zdroje vody (zejména pro individuální zásobování v obci Zbizuby), bude podmíněno provedením pasportizace zdrojů podzemní vody – **v přiměřeném rozsahu** – s vyhodnocením vlivů předpokládaného odběru na tyto zdroje.

Řešení požadavků civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu

V řešeném území nejsou a nenavrhují se žádné trvalé objekty ve veřejném zájmu obrany státu.

Z hlediska podmínek civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nejsou stanovovány žádné nové požadavky:

- ukrytí pro obyvatelstvo je plánováno v ochranných prostorech jednoduchého typu, budovaných po vyhlášení nouzového stavu svépomocí obyvatelstvem; vhodné jsou podzemní prostory stávajících budov;
- v obci ani v jejím okolí není zdroj potencionálního nebezpečí, kvůli kterému by museli být obyvatelé evakuováni - v případě, že by evakuace byla nutná, shromáždí se obyvatelé před obecním úřadem a odtud budou odvezeni;
- do území, kde by přicházela v úvahu záplava při povodni, nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy;
- hospodaření s materiálem civilní obrany organizuje Hasičský záchranný sbor a v obci je možné provádět shromáždění a následný výdej prostředků civilní obrany v prostorách obecního úřadu, případně ve stávající hasičské zbrojnici;
- obec Zbizuby má vlastní fungující Jednotku požární ochrany;
- na území obce není v současné době stavba, která produkuje či uskladňuje nebezpečné látky a v územním plánu obce nejsou navrhovány plochy, jejichž funkční využití tento typ provozu připouští;
- v případě nutnosti nouzového zásobování obyvatelstva vodou budou použity cisterny a o jejich přistavení budou obyvatelé informováni pomocí obecního rozhlasu;
- pro zásobování užitkovou vodou lze využít vodních ploch v rozsahu řešeného území;
- varování a vyrozumění obyvatelstva bude pomocí místního rozhlasu, sirénou na obecního úřadu s dostatečným dosahem (siréna zapojená do JSVV), případně vývěskou na obecním úřadu;
- v případě živelné pohromy je určen kulturní dům čp. 70 ve Zbizubech jako krizové místo pro přechodné ubytování osob při jejich evakuaci z ohrožených prostorů, pokud nastane krizová situace, je nájemce povinen po celou dobu evakuované osoby bezplatně ubytovat v pronajatých místnostech a ve spolupráci s obcí jim za úplatu zajistit stravování.

Přehled o zdrojích vody pro hašení požárů a podmínky jejich trvalé použitelnosti:

- zdroje požární vody stanoví kraj svým nařízením,
- obec nad rámec nařízení kraje nestanovila další zdroje vody pro hašení požárů.

Na území obce Zbizuby jsou přirozené rybníky a vodní nádrže, které by bylo možno použít jako zdroje vody pro hašení požárů.

Přístupové komunikace k objektům a zástavbám dodrží příslušné vyhlášky a ČSN;

Jako doplňkové prostředky varování a vyrozumění lze využít krizové sítě mobilních telefonů podle zpracovaného plánu vyrozumění, využitím veřejných mediálních prostředků lokálního významu, uvnitř obce využitím místních mobilních prostředků varování.

g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vytváří podmínky nejen pro koncepční rozhodování o dalším vývoji obce, ale je podkladem pro zdůvodnění žádostí o čerpání finančních prostředků z veřejných rozpočtů, ať už republikových, krajských, ale i evropských. Je velkým přínosem pro obec, že se její zastupitelstvo rozhodlo územní plán vydat.

Obec Zbizuby měla k datu 1.1.2019 464 obyvatel. Počet obyvatel má, podle statistických údajů od roku 2010, lehce stoupající tendenci. Počet obyvatel vzrostl o 22 (viz – Demografické údaje obce).

Celá řešená lokalita územním plánem obce Zbizuby a jejích sídel má rozlohu 1 938 ha (23 obyvatel/km²).

Vývoj počtu obyvatel obce Zbizuby v letech 2010 – 2018:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
442	464	467	454	440	446	449	463	464

Růst počtu obyvatel a přírůstky mladších ročníků se projeví i ve zlepšení věkové skladby a obec se stala přírůstkovou jak přirozenou měnou obyvatelstva, tak jeho migrací i vzhledem k

výraznějším změnám ve věkové struktuře; roste počet nejmladší věkové skupiny, která je předpokladem dalšího demografického růstu.

Územní plán zohledňuje tyto vývojové tendence i pozitivní změny ve věkové struktuře obyvatelstva, které ovlivňují budoucí vývoj. Má pro to veškeré předpoklady – návrhem v územním plánu zajištěnou občanskou i technickou vybavenost, vytvořené podmínky pro umístění dalších zařízení lokálního významu v rámci ploch bydlení, smíšeného bydlení, dobré podmínky pro sport, denní rekreaci obyvatel, turistiku, pracovní příležitosti v těsné blízkosti města Uhlířské Janovice, Kutná Hora, Kácov, včetně nabídky školských zařízení, s dobrou dopravní dostupností. Navíc nabídku bydlení v kvalitním přírodním prostředí. Bytový fond v obci je starší, částečně opravený. Je nutno zvýšit počty nových rodinných domů, aby se snížila i vysoká míra soužití domácností.

Proluky v zastavěném území umožňují minimální rozsah nové zástavby. Přestože jsou do plochy bydlení venkovské i do plochy smíšené bydlení venkovské, zařazeny plochy zahrad, které leží v zastavěném území, jedná se pouze o umožnění rozšíření stávajících staveb a případné stavby pro rodinné příslušníky, vzhledem k urbanistickému uspořádání sídla a zapojení do krajiny.

Zastavitelné plochy pro novou obytnou zástavbu rodinnými domy jsou celkem: 11,9403 ha, z toho většina byla převzata z platného územního plánu.

Podmínkami prostorového uspořádání je v plochách bydlení stanovena minimální velikost pozemku 800 m². Součástí ploch pro bydlení jsou také místní komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky a další veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně. V obci je prokazatelný zájem o pozemky větší než 800 m², jak je patrné u provedené parcelace pozemků a rozestavěných staveb (zařazeny i ty pozemky, na kterých již probíhá příprava stavby - projektová dokumentace, popř. již byla výstavba započata). V zastavitelných plochách všech navržených lokalit je možné umístit cca 54 rodinných domů.

Při zohlednění všech těchto skutečností, tj. potřeby kompenzace odpadu bytového fondu, řešení nechtěného soužití domácností a předpokládaného růstu obce, lze konstatovat, že navržený rozsah zastavitelných ploch pro bydlení je, při zahrnutí určité rezervy, přiměřený a odpovídá potřebám obce pro příští období. Vychází z reálných požadavků a demografických prognóz.

Vyhodnocení zastavitelných ploch – vymezení zastavitelných ploch podle lokalit

Obec Zbizuby se nachází mimo rozvojové osy vymezené politikou územního rozvoje (PÚR) ČR i Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Z PÚR ČR nevyplývají žádné nové požadavky na vymezování nových ploch a koridorů.

Z hlediska územně plánovací dokumentace vydané krajem Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje byl prověřen soulad s územně plánovací dokumentací v celém správním území obce. Budou respektovány nadregionální biokoridory. Ochranná pásma vodních zdrojů se v daném území nevyškytují.

Obec Zbizuby spadá do ORP Kutná Hora. Plochy v zastavěném území jsou stabilizovány a doplněny. Dle potřeby a možností jsou územním plánem vytvořeny předpoklady pro výstavbu na větších zahradách rodinných domů pro rodinné příslušníky majitelů pozemků.

k. ú. Zbizuby – sídlo Zbizuby

Z 1 plochy bydlení venkovské – severní část sídla

5 RD (BV)

Současné využití: orná půda - I. třída ochrany ZPF, plocha v OPNRBK 1.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Lokalita se nachází v severní části sídla a navazuje na zastavěné území. Současně platným územním plánem a jeho změnou je již zařazena do zastavitelné plochy s funkcí bydlení venkovské. Plochy určené pro bydlení situované u silnice budou řešeny tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně veřejného zdraví – veškerá obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- respektování ochranného pásma silnice II/125;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- plochy dopravní infrastruktury - účelová komunikace;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- pro vymezenou plochu platným územním plánem je provedena a na náklady obce a dotace tlaková kanalizace;
- smlouva o zřízení věcného břemene mezi Obec Zbizuby a Tomášem a Antonínem Stoupou, p. č. KN 1029/34, KN 1521/1 – 2012;
- kolaudační souhlas s užíváním stavby – Zbizuby – Kanalizace a ČOV – 2017
- zaměření skutečného provedení stavby – Zbizuby – Kanalizace a ČOV, II. etapa – II – část (č. v. 1.2)

Změnou č. 1 územního plánu byla zmenšena převedením její jižní části do stavu.

Z 3 plochy bydlení venkovské – východní část sídla 3 RD (BV)

Současné využití: orná půda - I. třída ochrany ZPF, plocha v OPNRBK 1.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Změnou č. 1 územního plánu byla zmenšena převedením její části do stavu.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- pokračování uliční zástavby, dělení pozemků.

Z 6 plochy bydlení venkovské – jižní část sídla 2 RD (BV)

Současné využití: orná půda - I. třída ochrany ZPF a V. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn – 1/2) - plochy dopravní infrastruktury - účelová komunikace (DI)

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- respektování břehové hrany potoka - ponechán min. 15m široký pás podél břehových porostů jako nezastavitelný a zeleně do volné krajiny.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- provedeno připojení na inženýrské sítě, je zde věcné břemeno ČEZ distribuce na zřízení přípojky, včetně zhotoveného „domku“, na náklady obce a dotace MZ provedeno připojení na tlakovou kanalizaci;
- smlouva o zřízení věcného břemene mezi Obec Zbizuby a ČEZ Distribuce a.s., se sídlem Děčín – 2010;
- kolaudační souhlas s užíváním stavby – Zbizuby – Kanalizace a ČOV – 2017
- zaměření skutečného provedení stavby – Zbizuby – Kanalizace a ČOV, II. etapa – II – část (č. v. 1.2)

Z 7 plochy bydlení venkovské - západní část sídla 2 RD (BV)

Současné využití: orná půda - I. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- respektování ochranného pásma TI – vedení elektro;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Změnou č. 1 územního plánu byla zmenšena převedením její jižní části do stavu.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- jeden pozemek – doplnění stávající zástavby

Z 8 plochy občanského vybavení -veřejné– jižní část sídla, (OV)

Současné využití: ostatní plocha

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Na žádost obce je zde vymezena zastavitelná plocha pro možné umístění např. domu pro seniory. Musí být však brán v úvahu sousední objekt ČOV a jeho ochranné pásmo. Je nutné vhodné umístění s izolační zelení a to i do volné krajiny.

Bude posuzováno a zpřesněno v dalším stupni PD.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci – VPS.
- respektování stávající kanalizace;
- respektování břehové hrany potoka.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- současný stav sportoviště, plocha zasítována, nemá BPEJ, vedena jako ostatní plocha.

Z 9 plochy smíšené výrobní – jižní část sídla (HU)

Současné využití: ostatní plocha – III. třída ochrany ZPF.

Předpoklad využití pro menší zpevněnou plochu pro parkování vozidel, event. skladovací plocha, respektující z hygienického hlediska blízkost ploch pro bydlení.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci – VPS.
- respektování stávající kanalizace v komunikaci z obce;

Z 11 plochy smíšené výrobní – severní část sídla (HU)

Současné využití: orná půda - I. třída ochrany ZPF a III. třída ochrany ZPF, plocha v OP NRBK.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Předpoklad využití pro možné rozšíření již stabilizované plochy smíšené výrobní, cca v rozsahu původně vymezené plochy – doplnění.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- provedena tlaková kanalizace a připojení ČEZ;
- smlouva o zřízení věcného břemene mezi Obec Zbizuby a Tomášem a Antonínem Stoupou, p. č. KN 1029/34, KN 1521/1 – 2012;
- kolaudační souhlas s užíváním stavby – Zbizuby – Kanalizace a ČOV – 2017

- zaměření skutečného provedení stavby – Zbizuby – Kanalizace a ČOV, II. etapa – II – část (č. v. 1.2).

Z 12 plochy dopravní silniční – účelové komunikace, parkoviště (DS)
Současné využití: orná půda - I. třída ochrany ZPF a III. třída ochrany ZPF, plocha v OP NRBK
1. Možné doplnění pro potřeby smíšené výrobní plochy s možností parkování vozidel.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- respektování OP technické infrastruktury – vedení elektro.

Z 13 plochy technické infrastruktury – s indexem konkrétní funkce (TU)
(Rozhledna, vysílač, vodojem)
Současné využití: orná půda - I. třída ochrany ZPF a III. třída ochrany ZPF, plocha v OP NRBK
1.

Plocha je vymezena jako VPS pro technickou infrastrukturu pro speciální potřeby obce - rozhledna s vysílačem–byla v původním ÚP umístěna v sídle Hroznice, kde nebylo její uplatnění tak výrazné. Zároveň pro možné umístění vodojemu – nepředurčuje se.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- plocha vedena jako VPS.

k. ú. Zbizuby - sídlo Koblasko

Z 14 plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla 4 RD (SV)
Současné využití: orná půda – I. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Pro zastavitelnou plochu bude nutná úprava stávající cesty na účelovou komunikaci potřebných parametrů s možností průjezdu na plochy zemědělské.

Do volné krajiny bude umístěna na pozemku zeleň. Doplnění stávající zástavby.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci - VPS;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 17 plochy smíšené obytné venkovské – střed sídla – pravá část 2 RD (SV)
Současné využití: orná půda - I. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn – větší část. Tato plocha je v zastavěném území a vyplňuje vhodným způsobem proluku zástavby. Do volné krajiny bude umístěna na pozemku zeleň.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;

Z 18a plochy smíšené obytné venkovské – západní sídla – levá 3 RD (SV)
Současné využití: ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost

– I. třída ochrany ZPF. Doplnění stávající proluky, propojení stávající zástavby.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;

- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- vymezení účelové komunikace s napojením na stávající.

Z 18b plochy smíšené obytné venkovské – západní území část 1 RD (SV)

Současné využití: trvalý travní porost - I. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Tato plocha je v zastavěném území a vhodně propojí stávající zástavbu.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 800m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci.

Z 20 plochy zemědělské výroby a lesnické – východní část sídla (VZ)

Současné využití: ostatní plocha

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Plocha byla vymezena pro možný rozvoj stabilizované plochy zemědělské výroby. Nebyla využita z důvodů změny podnikatele. Plocha je mimo území sloužící pro bydlení.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;

Změnou č. 1 územního plánu byla zmenšena převedením její východní části do stavu.

k. ú.Vranice

Z 21a plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla 1 RD (SV)

Současné využití: ovocné sady – III. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Předpokládá se výstavba 1 RD pro rodinného příslušníka majitele pozemku. Na zastavitelnou plochu navazuje zbývající část ovocného sadu, čímž je vyřešena zeleň do volné krajiny.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 21b plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla 2 RD (SV)

Současné využití: orná půda – III. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Umístění účelové komunikace je směrem do volné krajiny z důvodu možného přístupu na zemědělskou půdu a pro možnost případné další zástavby v případě potřeby dalších zastavitelných ploch – tyto by musely být řešeny změnou územního plánu. Zastavěná plocha navazuje na zastavěné území.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- vymezení účelové komunikace, která bude sloužit i pro Z 21a.

Z 23a plochy smíšené výrobní – východní část sídla – v zastavěném území

Současné využití: zahrady, zastavěná plocha a nádvoří – III. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- jeden byt správce zařízení.

Z 23b plochy smíšené výrobní – východní část sídla (HU)

Současné využití: orná půda – III. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- respektování hygienických limitů vzhledem k blízkosti ploch pro bydlení.

Z 24 plochy dopravní infrastruktury – drážní (YMCA) (DD)

Současné využití: ostatní plocha.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Jedná se o možné umístění přístřešku pro železniční zastávku. V současnosti je plocha dopravní infrastruktury a je v lokálním biocentru. Podmínky se nemění. Přístřešek bude bez plošných základů a podezdívky pro možnou migraci živočichů a nezatíží více LBC než současná doprava – cesta. Nutná z důvodů bezpečnosti.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek přípustného využití plochy;
- plocha v LBC915502 jako komunikace.

k. ú. Vlčková

Z 25 plochy smíšené obytné venkovské – jižní část sídla 3 RD (SV)

Současné využití: orná půda – I. třída ochrany ZPF, ostatní plocha.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Zastavitelná plocha je v zastavěném území. Před započítáním výstavby je nutné prověřit stav sousední zemědělské výroby s ohledem na hygienické požadavky současného provozu. Nepředpokládá se žádné nové ochranné pásmo z hlediska hygieny.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- respektování ochranného pásma komunikace;
- součástí je vymezení účelové komunikace vedené jako VPS.

Z 27 plochy smíšené obytné venkovské – jižní část sídla 2 RD (SV)

Současné využití: orná půda – I. třída ochrany ZPF a III. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území. Směrem do volné krajiny je nutné umístění zeleně.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- částečně již dříve zastavěné;
- stavební povolení na kolnu a garáž;
- předběžný souhlas – situace – na RD.

Změnou č. 1 územního plánu byla zmenšena převedením její severní části do stavu.

Z 28 plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla 1 RD (SV)

Současné využití: trvalý travní porost – I. třída ochrany ZPF a V. třída ochrany ZPF, ostatní plocha.

V části této plochy je změna plochy rekreace na plochu pro smíšené venkovské bydlení. K této stabilizované ploše v zastavěném území je přidána nová zastavitelná plocha se stejnou funkcí pro možnou výstavbu 1 RD. Přístup na tento pozemek je po stávající komunikaci.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;

k. ú. Vlková, část obce Hroznice

Z 30 plochy smíšené obytné venkovské – západní část 1 RD (SV)

Současné využití: orná půda – I. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Vymezená plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní komunikaci.

Změnou č. 3 byla tato plocha změněna na plochu technické infrastruktury s indexem konkrétní funkce – rozhledna, vysílač. Územní plán vrací plochu do ploch pro bydlení – smíšené venkovské a plochu technické infrastruktury umísťuje do sídla Zbizuby, kde bude lépe plnit vymezenou funkci.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- prostorové doplnění ploch pro bydlení pro stavbu jednoho RD.

Z 31 – plochy smíšené obytné venkovské – východní část 2 RD (SV)

Současné využití: trvalý travní porost – I. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Vymezená plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní komunikaci.

Směrem do volné krajiny je nutné umístit zeleň. Doplnění stávající zástavby - proluky.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace;

k. ú. Makolusky

Z 33a plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla 6 RD (SV)

Současné využití: orná půda – I. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Tato plocha je největší v celé řešené obci. Je zde zájem o výstavbu a obec toto podporuje.

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území a volnou krajinu. Do této je nutné umístění zahrad a tím zeleně pro plynulý přechod a nenarušení tak krajinného rázu. Jeden pozemek převzat od pozemkového úřadu – převzat od PF.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- podmíněno zpracováním územní studie.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- plocha převzata z územního plánu;
- poslední pozemek převzat od pozemkového úřadu a prodán obcí.

Z 33b plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla; 3 RD (SV)

Současné využití: orná půda – I. třída ochrany ZPF, zahrady, v části investice do půdy.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Navazuje na zastavěné území a je přístupná po místní komunikaci, na kterou přímo navazuje.

Tato komunikace tvoří dělicí prvek mezi 33a a 33b.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace;
- podmíněno zpracováním územní studie.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- umožňuje uzavření tvaru zástavby sídla;
- dle sdělení majitele pozemku má objednan projekt na studnu.

Z 34 plochy smíšené obytné venkovské – západní část sídla 3 RD (SV)

Současné využití: orná půda – I. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Navazuje na zastavěné území, v části jako proluka. Pozemky jsou přístupné po stávající místní komunikaci, vytváří druhou část její zástavby, aby byla využita oboustranně. V části do volné krajiny bude osázena zelení – umístění zahrad.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace.

Změnou č. 1 územního plánu byla zmenšena převedením její východní části do stavu.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- umožňuje uzavření tvaru zástavby sídla;
- provedeno dělení pozemku na tři stavební pozemky;
- využití inženýrských sítí stávající jednostranné zástavby.

Z 36a plochy rekreace - jižní část sídla (RU)

Současné využití: trvalý travní porost – IV. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Navazuje na zastavěné území plochy rekreace a vytváří možnost jejího doplnění. Pozemek je přístupný po stávající místní komunikaci.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Změnou č. 1 územního plánu byla plocha zmenšena o pozemek č. 34/5 (snížení o 0,5914 ha)

Z 36b plochy rekreace - jižní část sídla (RU)

Současné využití: trvalý travní porost – IV. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Navazuje na zastavěné území plochy rekreace a vytváří možnost jejího doplnění. Pozemek je přístupný po stávající místní komunikaci.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace.

Z 37 plochy rekreace – západní část sídla (RU)

Současné využití: trvalý travní porost – V. třída ochrany ZPF.

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Navazuje na zastavěné území plochy rekreace a vytváří možnost jejího doplnění. Pozemek je přístupný po stávající místní komunikaci.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- úprava stávající účelové komunikace.

Vymezené zastavitelné plochy byly posouzeny Odborem životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje - posouzení vlivů na životní prostředí - se souhlasným stanoviskem.

VÝPOČET ZASTAVITELNÝCH PLOCH V MĚNĚNÉM ÚZEMNÍM PLÁNU

BV	Plochy bydlení venkovské	2,9226ha
BS	Plochy smíšené obytné venkovské	9,2609 ha

Plochy bydlení celkem.....12,1835 ha

Většina zastavitelných ploch byla převzata z původního územního plánu a jeho následných změn.

Celkový zábor ze ZPF..... 11,8805 ha

Plochy bydlení v zastavěném území..... .1,3995 ha

Dle SZ, vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění, §7, odst. (2) Plochy veřejných prostranství není nutné, s ohledem na velikosti zastavitelných ploch, samostatné vymezení související plochy veřejného prostranství. Zastavitelná plocha 33a je podmíněna zpracováním územní studie, kde bude případně toto vymezeno.

OV Plochy občanského vybavení..... 0,1713 ha

Zastavitelná plocha je převzatá z původního územního plánu a jeho následných změn.

Celkový zábor ze ZPF..... 0, 0000 ha

RS Plochy rekreace..... 0,2434 ha

Zastavitelné plochy převzaté z původního územního plánu a jeho následných změn:

0,1891 ha

VS Plochy smíšené výrobní.....0,9582 ha

Zastavitelné plochy převzaté z původního územního plánu a jeho následných změn:

0,2977 ha

Celkový zábor ze ZPF..... 0,9338 ha

VZ Plochy zemědělské výroby..... 0 ,6770 ha

Zastavitelné plochy převzaté z původního územního plánu a jeho následných změn:

0,6770 ha

Celkový zábor ze ZPF.....0, 0000 ha

DI Plochy dopravní infrastruktury..... 0, 8003 ha

Celkový zábor ze ZPF..... 0, 7708 ha

TI Plochy technické infrastruktury – s indexem konkrétní funkce.....0, 1562 ha

Celkový zábor ze ZPF..... 0, 1562 ha

Potřeba ploch pro bydlení v obci byla posouzena pořizovatelem výpočtem pomocí kalkulačky URBANKA a je přiměřená ze všech dostupných hledisek.

Změnou č.1 územního plánu byly přidány tyto plochy:

JEJICH VYHODNOCENÍ je v příloze č.1

Z 38	plocha bydlení – venkovského Zbizuby	(BV)
Z 40	plocha smíšená obytná venkovská Koblasko	(SV)
Z 42	plocha smíšená obytná venkovská Vranice	(SV)
Z 43	plocha výroba zemědělská a lesnická Vranice	(VZ)
Z 44	plocha rekreace všeobecná Makolusky	(RU)
Z 45	plocha technická infrastruktura všeobecná Zbizuby	(TU)

Změnou č.1 územního plánu je aktualizována hranice zastavěného území a upraveny plochy

- zmenšení plochy Z1 Zbizuby - převedení její jižní části na BV stav
- zmenšení plochy Z7 Zbizuby - převedení její jižní části na BV stav
- úpravy plochy Z3 Zbizuby na BV stav a BV návrh / 0,15 hektarů/
- zmenšení plochy Z34 Makolusky převedení její východní části na SV stav
- zmenšení plochy Z14 Koblasko hektarů/ převedení její jižní části na SV stav
- zmenšení plochy Z20 Koblasko převedení její východní části na VZ stav
- převedení plochy Z15 Koblasko na SV stav
- převedení plochy Z16 Koblasko na SV stav
- vyřazení plochy Z32 Hroznice z návrhu + její severní část je zastavěna na SV stav
- převedení plochy Z29 Vlková na SV stav
- zmenšení plochy Z27 Vlková její severní část je zastavěna – převedena na SV stav
- převedení plochy Z22 Vranice na SV stav
- plocha Z33a Makolusky zmenšena o pozemek č. 34/5 (snížení o 0,5914 ha)

h) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Dokumentace SEA je v rozsahu přílohy stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy.

Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil ve svém stanovisku k zadání významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí vypracoval Mgr. Jiří Bělohlávek. Vyhodnocení je zařazeno jako samostatný svazek.

i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa a ostatních ploch

Zábory ZPF, předpokládané územním plánem, jsou uvedeny v tabulce vyhodnocení záborů ZPF a lesa, která je součástí textové části odůvodnění územního plánu.

Zástavba bude umožněna i na ZPF v prolukách v zastavěném území obce. Zábory uvedené v tabulce nejsou skutečnými záborů. Vzhledem k závazným koeficientům využití pozemků v plochách budou zábory v plochách pro bydlení individuální, včetně zpevněných ploch, maximálně ve výši 40% uvedených záborů, ostatní části zastavitelných pozemků budou součástí zahrad.

V zastavěných územích se nevyhodnocuje zábor lokality do výměry 2 000 m².

Plochy pro bydlení se v zastavěném území, z hlediska záboru ZPF, nevyhodnocují.

U ploch smíšených (§ 8 a § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) v zastavěném území je z hlediska záboru ZPF a jeho vyhodnocení rozhodující hlavní funkce.

Vyhodnocení důsledků zastavitelných ploch na ZPF

Pozemky jsou z hlediska kvality ZPF ve třídách ochrany I., III., IV., V. Jednotlivá sídla v řešeném území, s výjimkou Vranic, byla vesměs založena na vysoce kvalitních půdách, které jsou převážně zařazeny do I. třídy ochrany ZPF. Většina záborů ZPF zejména ploch pro bydlení se dotýká půd I. třídy ochrany ZPF. Umístění mimo kvalitní půdy ve vazbě na zastavěné území

není možné, neboť se zde vyskytují v převažující míře půdy I. třídy ochrany ZPF. Z analýzy potencionálně dostupných ploch na základě tříd ochrany ZPF vyplývá, že v návaznosti na zastavěné území sídel Zbizuby, Makolusky, Vlková, Koblasco se v podstatě nenachází, z hlediska tříd ochrany ZPF, pozemky vhodné pro výstavbu. Půda je dle BPEJ zařazena do I. třídy ochrany ZPF. Méně kvalitní půdy se nacházejí pouze na severním a jižním okraji Vranic.

Není tudíž jiná možnost vymezení nových zastavitelných ploch. Většina vymezených zastavitelných ploch byla již rovněž vymezena v původním územním plánu a jeho následných změnách. Návrh územního plánu představuje oproti platnému územnímu plánu menší zábory půdy pro výrobu a skladování, plochy zemědělské výroby a skladování.

Z hlediska předpokládaných záborů ZPF byly zastavitelné plochy již vyhodnoceny v současně platném územním plánu a jeho změnách. Nový územní plán tyto údaje přebírá a upřesňuje.

Plochy z původního územního plánu a jeho změn, které nejsou dosud zastavěné, byly prověřeny včetně nově navrhovaných lokalit k zařazení do ploch územního plánu. Plochy byly značně redukovány, posouzena jejich reálnost zastavění a přehodnocen stav využití území.

K zákonné podmínce co nejmenšího narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území a síť zemědělských účelových komunikací je možné konstatovat, že návrh územního plánu nepřináší významné změny oproti platné územně plánovací dokumentaci. Rozsáhlejší plochy pro bydlení jsou situovány v návaznosti na zastavěné území obce, nedochází k narušování organizace ZPF.

S ohledem na stanovený koeficient zastavění pozemku, včetně zpevněných ploch, maximálně ve výši 0,4, nedojde k úplnému zastavění zemědělské půdy. Větší část těchto ploch bude využívána jako zahrady. Reálně je tak možné očekávat relativní úbytek kvalitních půd na území obce vlivem zastavění/zpevnění o méně než 1%.

Navržené rozvojové plochy na území obce nenarušují významněji odtokové poměry v území.

Přebytek ploch pro bydlení není z hlediska vlivu na zemědělské půdy zásadní.

Významné znečištění půd vlivem uplatnění územního plánu (např. dálkovými přenosy, nakládáním s odpady, vlivem vypuštění odpadních vod, nakládáním s nebezpečnými chemickými látkami apod.) se nepředpokládá. Taktéž není předpoklad, že by došlo ke zvýšenému riziku ohrožení půd erozí.

Je pravděpodobné, že dojde k výběru vymezených ploch v počáteční fázi v atraktivnějších lokalitách, zejména pro bydlení. Při dodržení zásady výstavby vždy v návaznosti na zastavěné území budou nevyužité plochy tak jako dosud využívány dosavadním způsobem (tj. převážně jako orná půda).

Změnou č.1 územního plánu bylo navrženo pouze šest zastavitelných ploch (některé jsou jako rozšíření stávajících) celkové výměry 0,96 hektarů. Jsou jako pouze částečná náhrada již využitých zastavitelných ploch. Po dobu platnosti územního plánu (od roku 2021 za 2 roky) se z nich využilo - zastavělo a je převedeno do zastavěného území 3,0 hektarů a 0,45 hektarů z plochy Z32 je vynecháno. Sníženo je i vyřazením v Makoluskách z plochy smíšené obytné venkovské (SV), označené Z 33a, parcely č. 34/5 o výměře 0,5914 hektarů v katastrálním území: Makolusky.

Záměr je popsán a zdůvodněn v textové části výroku – e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání nerostů.

Zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch z hlediska jejich vymezení na základě již provedených prací - zejména v rámci přípravy technické infrastruktury viz část:

g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

-Vyhodnocení zastavitelných ploch – vymezení zastavitelných ploch podle lokalit.

Vyhodnocení důsledků zastavitelných ploch na pozemky určené k plnění funkce lesa a ostatních ploch

V řešeném území jsou pozemky určené k plnění funkcí lesa zastoupeny v průměrné úrovni. Z celkové výměry řešeného území mají lesy rozlohu 680 ha, což je 35, 18%.

Lesní porosty jsou zastoupeny rovnoměrně po celém řešeném území. Nejvíce lesních ploch je v severní části území.

Lesy jsou zařazeny do kategorie lesů hospodářských. Imisní ohrožení lesních porostů je třídy „D“.

V případě staveb ploch rekreace, které budou zasahovat do ochranného pásma lesa, je nutné jejich umístění a výjimku z ochranného pásma lesa odsouhlasit s orgánem státní správy lesů.

Zábor ZPF pro ÚSES se nevyhodnocuje.

Územní plán Zbizuby nenavrhuje zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa ani se zalesněním.

Je stanoveno ochranné pásmo lesa 50 m a je zakresleno v koordinačním výkrese.

Plocha soukromá a vyhrazená zůstává jako součást pozemků určených k plnění původní funkce – nevyhodnocuje se.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond– Příloha č. 1

Řešené území: správní území obce Zbizuby,
katastrální území Zbizuby, Vranice, Vlková, Makolusky.

j) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

(doplní pořizovatel podle průběhu projednání návrhu územního plánu)

k) Vyhodnocení připomínek

(doplní pořizovatel podle průběhu projednání návrhu územního plánu)

2. Grafická část odůvodnění

Grafickou část odůvodnění územního plánu tvoří tyto výkresy uvedené v příloze:
(výkresy jsou v měřítku 1 : 5000, není-li dále uvedeno jinak)

Koordinační výkres

Výkres širších vztahů

cca 1 : 50 000

Výkres záborů zemědělského půdního fondu

P o u ě n í:

Proti územnímu plánu Zbizuby, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

místostarosta obce

starostka obce

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Příloha č. 1

– dle měněného územního plánu – výchozí stav jsou tabulky na prvních 3 listech na str. 77 - 79

- vyhodnocení záborů po vydání změny č. 1 jsou v 4. a 5. tabulce na str. 80 a 81

Název ploch	Celková plocha (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)
Plochy bydlení venkovské	2,9226	2,9226
Plochy smíšené obytné venkovské	9,2609	8,9579
Plochy rekreace	0,2434	0,2434
Plochy občanského vybavení	0,1713	0,0000
Plochy smíšené výrobní	0,9582	0,9338
Plochy zemědělské výroby	0,6770	0,0000
Plochy dopravní infrastruktury	0,8003	0,7708
Plochy technické infrastruktury	0,1562	0,1562

POROVNÁNÍ ZASATVITELNÝCH PLOCH MĚNĚNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU A ZMĚNY č.1		
	Plochy v měněném územním plánu (v ha)	Plochy po vydání změny (v ha)
Bydlení venkovské	2,9226	2,3159
Smíšené obytné	9,2609	7,0202
Občanské vybavení	0,1731	0,1731
Rekreace	0,2434	0,3035
Výroba	0,9582 + 0,6770	1,4883
dopravní	0,8003	0,8003
Technická infrastruktura	0,1562	0,2662

Příloha č. 1

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond - k.ú. Zbizuby, k.ú. Vranice, k.ú. Vlková, k.ú. Makolusky

Sídlo	Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celková plocha (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Druh pozemku (ha)							Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)			
					orná půda	ostatní plocha	vinice	zahrady	ovocné sady	zastavěná plocha a nádvoří	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.				
Zbizuby	Z1	Plochy bydlení venkovské	1,5570	1,5570	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5570	-	-	-	-	část		
	Z2 vyřazena		0,4248	0,4248	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x		
	Z3		0,4057	0,4057	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4057	-	-	-	-	ne	
	Z4 vyřazena		0,1623	0,1623	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x	
	Z5 vyřazena		0,1960	0,1960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x	
	Z6		0,6585	0,6585	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5925	-	-	-	ne	
	Z7		0,3014	0,3014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3014	-	-	-	ne	
	Z8		Plochy občanského vybavení	0,1713	0,0000	-	0,1713	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ne	
	Z9		Plochy smíšené výrobní	0,1990	0,1815	-	0,0175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1815	-	-	ne
	Z10 vyřazena			0,7753	0,7753	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x
	Z11			0,2977	0,2977	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2475	-	0,0502	-	ano
	Z12		Plochy dopravní infrastruktury	0,7708	0,7708	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5988	-	-	0,1720	-	ano
	Z13		Plochy technické infrastruktury	0,1562	0,1562	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1540	-	-	0,0023	-	ne

Sídlo	Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celková plocha (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Druh pozemku (ha)								Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	
					orná půda	ostatní plocha	vinice	zahrady	ovocné sady	zastavěná plocha a nádvoří	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
Koblasko	Z14	Plochy smíšené obytné venkovské	0,8355	0,8355	-	-	-	-	-	-	-	-	0,8355	-	-	-	-	ne	
	Z15		0,1315	0,0919	0,0396	0,0919	-	-	-	-	-	-	-	0,0919	-	-	-	-	ne
	Z16		0,4360	0,4360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3903	-	-	0,0457	-	ne
	Z17		0,4782	0,4782	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4782	-	-	-	-	ne
	Z18a		0,8024	0,7477	0,0069	-	-	-	-	-	0,0478	0,7477	-	0,7477	-	-	-	-	ne
	Z8b		0,2388	0,2388	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2388	-	-	-	-	ne
	Z19 vyřazena		0,6157	0,6157	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x
	Z20		0,6770	0,0000	0,6770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ne
	Z21a		0,1400	0,1400	0,1400	-	-	-	-	0,1400	-	-	-	-	-	-	0,1400	-	-
Z21b	0,4128	0,4128	0,4128	0,4128	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4128	-	-	ne	
Z22	0,4540	0,4540	0,4540	0,4540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2498	0,2042	-	-	ne	
Z23a	0,1521	0,1452	0,1452	0,1452	-	-	-	0,1452	-	-	-	-	-	-	0,1452	-	-	ne	
Z23b	0,3095	0,3095	0,3095	0,3095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3095	-	-	ne	
Z24	0,0295	0,0000	0,0295	0,0000	0,0295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ne	
Vranice																			

Sídlo	Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celková plocha (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Druh pozemku (ha)								Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
					orná půda	ostatní plocha	vinice	zahrady	ovocné sady	zastavěná plocha a nádvoří	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Vlková	Z25	Plochy smíšené obytné venkovské	0,5510	0,3611	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3611	-	-	-	-	ne
	Z26 vyřazena		0,9198	0,8549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x
	Z27		0,4364	0,4175	-	-	-	-	-	-	-	0,0679	-	-	-	-	-	ne
Hroznice	Z28	Plochy smíšené obytné venkovské	0,0717	0,0717	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0131	-	-	-	-	0,0587
	Z29		0,3081	0,3081	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3081	-	-	-	ne
	Z30		0,1486	0,1486	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1486	-	-	-	ne
Makolusky	Z31	Plochy smíšené obytné venkovské	0,4325	0,4325	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4325	-	-	-	-	ne
	Z32		0,3165	0,3165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0346	-	0,2819	-	ne
	Z33a upravena		1,4524	1,4524	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,4390	-	0,0134	-	ano
Makolusky	Z33b	Plochy smíšené obytné venkovské	0,7533	0,7533	-	-	-	0,2701	-	-	-	-	0,7533	-	-	-	-	část
	Z34		0,8612	0,8612	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,8612	-	-	-	ne
	Z35 vyřazena		0,8188	0,8188	-	-	-	0,1187	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ne
Makolusky	Z36a	Plochy rekreace	0,0898	0,0898	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0898	ne
	Z36b		0,0993	0,0993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0993	ne
	Z37		0,0544	0,0544	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0544
		Celkem	19,1025	17,8325								11,3403	0,2498	1,9808	0,2347	0,1791		

Zbízuby po vydání změny č.1 - (Zemědělská příloha je zpracována dle vyhlášky č.271/2019 Sb..)

Tabulka - zábor zemědělského půdního fondu v územním plánu – upraveno po vydání změny č.1

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm.g)
			I.	II.	III.	IV.					
Z1 BV	bydlení	1,156				již zastavěno 0,401 ha	rek. NEBUDE	nejdou	část	není	
Z3 BV	bydlení	0,15					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z6 BV	bydlení	0,6585					0,066	nejdou	není	není	
Z7 BV	bydlení	0,1614				již zastavěno 0,14 ha	rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z38 BV	bydlení	0,19					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
souhrnΣ	BV	2,3159					0,066				
Z14 SV	bydlení	0,5955				již zastavěno 0,24 ha	rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z15 SV	bydlení	0,1315					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z16 SV	bydlení	0,436				0,0457	rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z17 SV	bydlení	0,4782					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z18a SV	bydlení	0,8024					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z18b SV	bydlení	0,2388					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z21a SV	bydlení	0,140				0,140	rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z21b SV	bydlení	0,4128				0,4128	rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z25 SV	bydlení	0,5510					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z27 SV	bydlení	0,057				0,05	rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z28 SV	bydlení	0,0717				již zastavěno 0,3794 ha	rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z30 SV	bydlení	0,1486					0,0587	nejdou	není	není	
Z31 SV	bydlení	0,4325					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z33a SV	bydlení	0,861				0,0134	rek. NEBUDE	nejdou	ano	není	
Z33b SV	bydlení	0,7533					rek. NEBUDE	nejdou	část	není	
Z34 SV	bydlení	0,6479				již zastavěno 0,2133 ha	rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z40 SV	bydlení	0,09					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	

