

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU
ZBIZUBY
S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU



<u>Pořizovatel:</u> Městský úřad Kutná Hora Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Projektant : ing. arch. Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora Autorizace ČKA 962
Datum - září 2023 Dokumentace pro veřejné projednání – pořízení změny zkráceným postupem

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Územně plánovací dokumentace	územní plán Zbizuby – 1. změna
Vydaná zastupitelstvem	Obce Zbizuby
Pod č.j.	
Dne	
Datum nabytí účinnosti	
Pořizovatel	Městský úřad Kutná Hora Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Jméno a příjmení	Mgr. Věra Klimentová
Funkce	Vedoucí Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Podpis úředně oprávněné osoby pořizovatele	
Otisk úředního razítka	

Změna č. 1 byla vydaná dne..... usnesením č. a nabyla účinnosti

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 <u>Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</u>	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

Obsah textové části územního plánu:

1. Identifikační údaje, vymezení řešeného území
2. Vymezení zastavěného území
3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
4. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
5. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění
6. Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin
7. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové uspořádání, podmínky ochrany krajinného rázu
8. 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
9. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Obsah textové části odůvodnění územního plánu:

1. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
2. vyhodnocení splnění požadavků zadání, v případě zpracování též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
3. komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
4. informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
5. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Výkresová dokumentace – převedení měněného územního plánu se změnami je v samostatných přílohách.

Výkres širších vztahů je ve stávajícím územním plánu nebylo třeba jeho zpracovat, změna nemění širší vztahy a ani nemá vliv nesousední území.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE,VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ :

Název :	změna č.1 územního plánu Zbizuby S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU
<u>Vymezení řešeného území:</u> řešeným územím je správní území Obce Zbizuby	
Počet obyvatel :	499
Výměra :	1938 hektarů
Počet katastrálních území :	4
Katastrální území Makolusky, Vlková, Vranice, Zbizuby	
Počet základních sídelních jednotek :	7
Hroznice , Koblasko, Makolusky, Nechyba, Vlková, Vranice, Zbizuby	
Počet částí obce :	8
Hroznice , Koblasko, Makolusky, Nechyba, Vestec, Vlková, Vranice, Zbizuby	
Okres :	Kutná Hora
Pořizovatel :	Městský úřad Kutná Hora, Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Projektant :	ing.arch. Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora, IČ 464 01 326
Datum zpracování :	
srpen – září 2023	

Obec Zbizuby má územní plán vydaný zastupitelstvem obce. Územní plán Zbizuby je vydaný zastupitelstvem obce Zbizuby na 11. zasedání dne 29.4.2021 usnesením č. 198/2021. Zastupitelstvo obce Zbizuby schválilo pořízení této 1. změny územního plánu.

Návrh obsahu změny č. 1 územního plánu Zbizuby byl schválen zastupitelstvem obce Zbizuby dne 23.3.2023 usnesením č 66/2023.

Změna je pořizována zkráceným postupem.

Důvody pro pořízení změny územního plánu obce.

- Požadavek vlastníků pozemků na změnu funkčního využití některých pozemků.
- Prověření a uvedení do skutečného stavu některých, již za platnosti územního plánu, zastavěných ploch – **aktualizace zastavěného území**
- konverze Územního plánu do Jednotného standardu - **převod územní plánu do jednotného standardu** v souladu s § 20a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (zejména § 21a, 21b) a dále vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (zejména § 4 až § 19). V souladu s metodickým pokynem „Standard vybraných částí územního plánu“ (2. vydání, verze 02. 01 2023) vydaný Ministerstvem pro místní rozvoj.
- zapracování nového **Územního systému ekologické stability** do územního plánu / promítnutí a úprava do územního plánu vymezení ÚSES jeho prvků z Generelu ÚSES ORP Kutná Hora/
- **regulativy územního plánu s prvky regulačního plánu**
- vynechání některých ploch v měněném územním plánu s podmínkou pořízení územní studie + úprava data, vyřadit plochy Z18a + Z18b, Z33b z podmínky zpracování územní studie. Vyřazení z textové části i odůvodnění ÚP zpracování Územní studie datum 31.8.2023
- úprava technické a dopravní infrastruktury
- úprava regulativu plochy smíšené obytné venkovské, venkovské bydlení, plochy smíšené výrobní a plochy zemědělské výroby

POPIS ZMĚN - poznámka / názvy ploch jsou již dle Jednotného standardu ÚP/

změna č.1. I) – rozšíření navržené plochy služeb **Z9** Zbizuby o 0,18 hektarů změna z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšená výrobní všeobecná (HU) - rozšíření ploch služeb v jižní části zástavby o výměru 0,18 hektarů v katastrálním území Zbizuby. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě. BPEJ 7.50.11 se stupněm ochrany III. Plocha je mimo zastavěné území.

změna č.1. II) – rozšíření a úprava současné navržené plochy bydlení **Z3** Zbizuby – venkovského (BV) - úpravy plochy Z3 k.ú Zbizuby na BV stav / 0,10 hektarů/ a BV návrh / 0,15 hektarů/. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I. Plocha je mimo zastavěné území.

změna č.3.III) – návrh plochy bydlení Zbizuby **Z 38** změna z plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu 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. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I. Plocha je mimo zastavěné území.

změna č.1.IV) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) **Koblasko** , označena **Z 39**, o výměře 0,37 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.

změna č.1.V) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) **Koblasko** , označena **Z 40**, o výměře 0,09 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.

změna č.1.VI) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RÚ) **Vlková**, označena **Z 41**, o výměře 0,037 hektarů v katastrálním území: Vlková. BPEJ 7.68.11 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá ze severu k obytné zástavbě.

změna č.1.VII) změna funkčního využití plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) a zelen – zahrady a sady na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) **Vranice** označena **Z 42**, o výměře 0,32 hektarů v katastrálním území: Vranice. BPEJ 5.29.44 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.

změna č.1.VIII) změna funkčního využití plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu výroba zemědělská a lesnická (VZ) **Vranice**, označena **Z 43**, o výměře 0,50 hektarů v katastrálním území: Vranice. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I., Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k výrobní zástavbě.

změna č.1.IX) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RU) **Makolusky** , označena **Z 44**, o výměře 0,06hektarů v katastrálním území: Makolusky. BPEJ 7.29.41 se stupněm ochrany V., BPEJ 7.68.11 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obdobné rekreační zástavbě.

změna č.1.X) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu technická infrastruktura všeobecná (TU) **Zbizuby** , označena **Z 45**, pro umístění vodojemu o výměře 0,11 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. BPEJ 7.68.11 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území.

změna č.1.XI) konverze Územního plánu do Jednotného standardu - **převod územní plánu do jednotného standardu** v souladu s § 20a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (zejména § 21a, 21b) a dále vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (zejména § 4 až § 19). V souladu s metodickým pokynem „Standard vybraných částí územního plánu“ (2. vydání, verze 02. 01 2023) vydaný Ministerstvem pro místní rozvoj.

TATO ZMĚNA JE PROVEDENA V PŘÍLOHÁCH. Výkresová dokumentace – převedení měněného územního plánu se změnami je v samostatných přílohách.

č.v.1	Základní členění území	1 : 5 000
č.v.2	Hlavní výkres	1 : 5 000
č.v.3	<u>Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</u>	1 : 5 000
č.v.4	Koordinační výkres	1 : 5 000
č.v.5	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

změna č.1.XII) zpracování nového **Územního systému ekologické stability** do územního plánu/ promítnutí a úprava do územního plánu vymezení ÚSES jeho prvků z Generelu ÚSES ORP Kutná Hora.

TATO ZMĚNA JE PROVEDENA V PŘÍLOHÁCH

Výkresová dokumentace – převedení měněného územního plánu se změnami je v samostatných přílohách.

změna č.1.XIII) v Makoluskách vyřadit plochu Z33b z podmínky zpracování územní studie s tím, že parcelace a prostorové uspořádání bude řešeno individuálně s ohledem na zachování urbanistické struktury sídla.

+ v Koblasku vyřadit plochu Z18a + Z18b z podmínky zpracování územní studie

TATO ZMĚNA JE PROVEDENA V PŘÍLOHÁCH. Výkresová dokumentace – převedení měněného územního plánu se změnami je v samostatných přílohách. Ze zpracování územní studie bude vynechán termín do 31.8.2023.

změna č.1.XIV) úprava regulativu plochy smíšené obytné venkovské – regulativy se v odstavci C. nepřipustné doplňují o

- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů /chaty, sruby, apod./, umístění stavebních nebo obytných buněk, obytných kontejnerů, maringotek, mobilheimů apod.

v odstavci D. podmínky prostorového uspořádání **doplňují o**

- - minimální velikost pozemku u nové zástavby 800 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.

změna č.1. **XV)** úprava regulativu plochy bydlení venkovské – regulativy se v odstavci C. nepřipustné **doplňují** o

- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů /chaty, sruby apod./, umístění stavebních nebo obytných buněk, obytných kontejnerů, maringotek, mobilheimů apod.

změna č.1. **XVI)** úprava regulativu plochy smíšené výrobní (dle měněného územního plánu) – dle Jednotného standardu plocha smíšená výrobní všeobecná (HU) – regulativy se v odstavci D podmínky prostorového uspořádání **doplňují** o

- koeficient zeleně bude minimálně 0,3
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.

úprava regulativu plochy zemědělské výroby (dle měněného územního plánu) dle Jednotného standardu plocha výroba zemědělská a lesnická (VZ)– regulativy se v odstavci D podmínky prostorového uspořádání **doplňují** o

- 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
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.

Zastavitelné plochy nově vymezené i převzaté z původního územního plánu budou s limitem, že je v jejich rámci vyloučeno umísťování 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.

Při zpracování návrhu změny územního plánu je aktualizována hranice zastavěného území.

- 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

V textové části územního plánu Zbizuby budou provedeny tyto změny

„Jako další se stanovují pro území obce tyto podmínky:“ (str. 6)

Změnit – doplnit větu:

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 **7 m** 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 120 cm. Výškové uspořádání uvedené v tomto bodě se nevztahuje na rozhledny, elektrorozvody a zařízení pro přenos telekomunikačního signálu v nezastavěném území.

“Propustnost krajiny“ (str. 19)

Změnit – doplnit větu:

„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, maringotky, 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 textové části odůvodnění územního plánu Zbizuby

„Koncepte uspořádání krajiny respektuje požadavky zadání:“ (str. 13)

Změnit – doplnit větu:

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 **7 m** nad terénem; výška staveb v plochách občanského vybavení a pro výrobu **nepřesáhne 9 metrů** nad terénem. Tato regulace se nevztahuje na elektrorozvody a vysílače.

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.

Regulativy

schválené zastupitelstvem obce Zbizuby na 15. zasedání dne 17.3.2022 usnesením č. 285/2022.

U nové zástavby, vymezené v zastavitelných plochách v zastavěném i nezastavěném území a v podmínkách jejich využití Územním plánem Zbizuby, vydaným zastupitelstvem obce Zbizuby na 11. zasedání dne 29.4.2021 usnesením č. 198/2021:

plochy bydlení venkovské	-	k. ú. Zbizuby – sídlo Zbizuby
plochy smíšené obytné venkovské	-	k. ú. Zbizuby - sídlo Koblasko
	-	k. ú. Vranice
	-	k. ú. Vlková
	-	k. ú. Vlková, část obce Hroznice
	-	k. ú. Makolusky

Nová zástavba, umístěním a hmotou, 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 Kutnohorská.

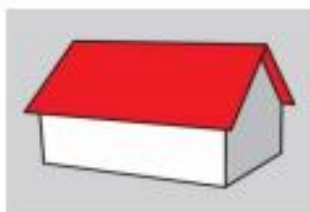
1. Stavby pro bydlení a rekreaci:

1. **Výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb** - přípustné jsou přízemní stavby, které nepřesáhnou jedno nadzemní podlaží a podkroví o maximální výšce hřebene 7 m nad terénem. Za podkroví se považuje podlaží, kde výška zdi pod pozednicí měřená od podlahy tohoto podlaží nepřesáhne 1,20 m.

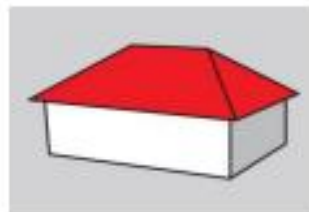
2. **Tvar a podoba střechy**

a) přípustná střecha – sedlová, valbová, polovalbová a stanová (jehlanová)

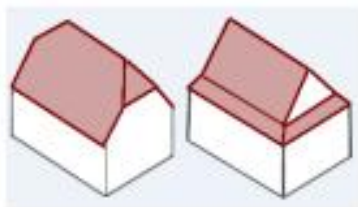
- sedlová



- valbová



- polovalbová

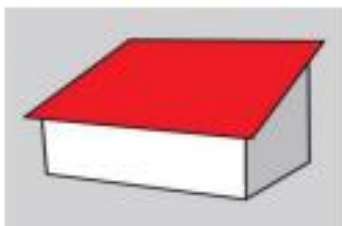


- stanová (jehlanová)

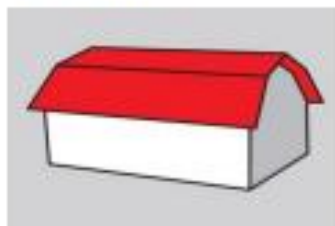


b) nepřípustná střecha – pultová (plochá), mansardová, oblouková, pilová a věžová

- pultová (plochá)



- mansardová



- oblouková



- pilová

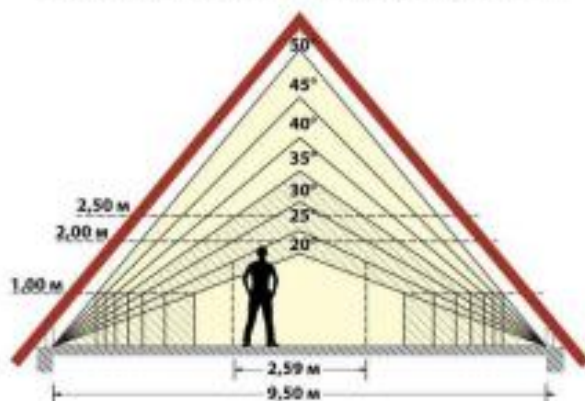


- věžová



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 tašky imitující krytiny, z břidličné krytiny, z přírodní šindelové krytiny, z eternitových šablon apod.
5. **Vikýře a střešní okna** - musí být posuzováno s ohledem na charakter okolní zástavby a hodnotu a architektonické řešení vlastní stavby.
6. **Odstupy staveb od hranic pozemků**
 - zachování uliční stavební čáry 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.)
7. **Stavební materiály**
 - a) **přípustná stavba**
 - zděná s vnější štukovou omítkou
 - dřevostavba s vnější štukovou omítkou (případně může být povolen obklad na minimální části stavby po konzultaci s obecním úřadem Zbizuby a stavebním úřadem Uhlířské Janovice)
 - b) **výjimečně přípustná stavba**
 - dřevostavba (bude posuzována individuálně obecním úřadem Zbizuby a stavebním úřadem Uhlířské Janovice, stavba nesmí narušovat charakter sídel v celém správním obvodu obce Zbizuby a musí být v souladu s charakterem okolní zástavby a hodnotu a architektonické řešení vlastní stavby).
 - c) **nepřípustná stavba**
 - srub nebo roubenka

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

II. **Další vedlejší stavby, zhotovené u staveb pro bydlení nebo rekreaci:**

1. **Výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb** - přípustné jsou stavby, které nepřesáhnou maximální výšku hřebene 7 m nad terénem.
2. **Tvar, podoba a sklon střechy**
 - a) **u samostatně stojící vedlejší stavby**
 - pro chov drobného zvířectva
 - pro řemeslné provozovny a služby o maximální zastavěné ploše 100 m²
 - garáže pro osobní automobily
 - kolny apod.
 - **střecha** - sedlová, valbová a polovalbová
 - sklon střechy s max. výškou hřebene 7 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 do 20°
 - c) **u samostatně stojící vedlejší stavby do max. výšky 3 m nad terénem**
 - parkovací stání pro osobní automobily (přístřešky)
 - altány
 - pergoly apod.
 - **střecha** - pultová
 - sklon střechy do 20°

3. **Střešní plášť** – z taškové nebo tašky imitující krytiny, z břidličné krytiny, z přírodní šindelové krytiny, z eternitových šablon apod.
4. **Vikýře a střešní okna** - musí být posuzováno s ohledem na charakter okolní zástavby a hodnotu a architektonické řešení vlastní stavby.
5. **Odstupy domů od hranic pozemků, stavební čáry**
 - zachování uliční stavební čáry ve vzdálenosti min. 6 m od hranice pozemní komunikace (ulice), tzn. objekty budou z pohledu ulice ve stejné vzdálenosti.
 - ve zvlášť odůvodněných případech může být vzdálenost do 6 m (neumožní-li to tvar pozemku apod.)

III. Odpadní vody ze staveb:

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

IV. Zastavěnost pozemku:

- 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
 - ✓ u nové zástavby 800 m²
 - ✓ v zastavěném území 700 m²
 - ✓ ve stísněných podmínkách v zastavěném území 600 m²,
a to po odsouhlasení obce a 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.

2 . VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ:

Zastavěné území je vymezeno v dokumentaci schváleného územního plánu a upraveno touto změnou.

3 . ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Urbanistická koncepce je dána současným stavem využití, uspořádání území a zástavby obce. Změna nemá vliv na urbanistickou koncepci. Navrženou změnou střety a problémy v území nevzniknou. Změna se týká pouze úpravy a návrhu několika ploch + aktualizaci prvků ÚSES, a Regulativy územního plánu s prvky regulačního plánu.

4 . URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

a) urbanistická koncepce

Koncepce rozvoje a ani urbanistická koncepce dána platným územním plánem se nemění.

b) vymezení zastavitelných ploch a změn

Změnou je výstavba navržena v těchto plochách:

Označení plochy	značka	Popis plochy - funkce	Podmínky využití - omezení
<u>Změna č.1.I)</u> Z9	HU	<u>změna z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšená výrobní všeobecná (HU) - rozšíření navržené plochy služeb Z9 Zbizuby o 0,18 hektarů. Lokalita přiléhá k neobytné zástavbě. Plocha je mimo zastavěné území.</u>	
<u>změna č.1 II)</u> Z3	BV	rozšíření a úprava současné navržené plochy bydlení Z3 Zbizuby – venkovského (BV) - úpravy plochy Z3 k.ú Zbizuby na BV stav / 0,10 hektarů/ a BV návrh / 0,15 hektarů/. Plocha je mimo zastavěné území.	
<u>změna č.III)</u> Z38	BV	<u>změna z plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu 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 neobytné zástavbě. Plocha je mimo zastavěné území.</u>	

změna <u>č.IV)</u> Z39	SV	<u>z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Koblasko</u> , označena Z 39 , o výměře 0,37 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.	
změna <u>č.1.V)</u> Z40	SV	<u>z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Koblasko</u> , označena Z 40 , o výměře 0,09 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.	
změna <u>č.1.VI)</u> Z41	RU	<u>z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RU) Vlková</u> , označena Z 41 , o výměře 0,037 hektarů v katastrálním území: Vlková. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá ze severu k obytné zástavbě.	
změna <u>č.1.VII)</u> Z42	SV	<u>plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) a zelen – zahrady a sady na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Vranice</u> označena Z 42 , o výměře 0,32 hektarů v katastrálním území: Vranice. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.	
změna <u>č.1.VIII)</u> Z43	VZ	<u>plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu výroba zemědělská a lesnická (VZ) Vranice</u> , označena Z 43 , o výměře 0,50 hektarů v katastrálním území: Vranice., Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k výrobní zástavbě.	
změna <u>č.1.IX)</u> Z44	RU	<u>z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RU) Makolusky</u> , označena Z 44 , o výměře 0,06hektarů v katastrálním území: Makolusky. BPEJ 7.29.41 se stupněm ochrany V., BPEJ 7.68.11 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k rekreační zástavbě.	
změna <u>č.1.X)</u> Z45	RU	<u>z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu technická infrastruktura všeobecná (TU) Zbizuby</u> , označena Z 45 , pro umístění vodojemu o výměře 0,11 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. Plocha je mimo zastavěné území.	

V plochách nebude vymezeno veřejné prostranství. Svojí velikostí nedosahují velikostního parametru. Zastavitelné plochy bydlení nepřesahují výměru 2 hektary a proto není v nich v souladu s § 7 odst.2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nutno vymežit veřejné prostranstvím o výměře minimálně 1000 m².

Obytné objekty situované u silnice budou navrženy tak, aby byly splněny požadavky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb proti hluku dle platných předpisů. Případná protihluková opatření budou řešena při stavebním a územním řízení.

Návrhem je změněna hranice zastavěného území dle skutečného stavu, některých již od platnosti ÚP, zastavěných ploch.

5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY:

Změna nemá vliv na koncepci technické infrastruktury.

V území jsou stávající inženýrské sítě

Samotné změny se netýkají, pouze dochází k aktualizaci.

Přemístěna je plocha vodojemu do nové plochy.

změna č.1.X.) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu technická infrastruktura všeobecná (TU) Zbizuby , označena **Z 45**, pro umístění vodojemu o výměře 0,11 hektarů v katastrálním území: Zbizuby.

6 . KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Koncepce uspořádání krajiny je dána schváleným územním plánem. Změna územního plánu nemění koncepci uspořádání krajiny.

Respektována je oblast krajinného rázu OBKR 26 Kutnohorsko a OBKR 40 Žehušicko. Plochy změny jsou převážně v zastavěném území a minimální velikosti, tak nemají vliv na krajinný ráz. Respektovány jsou významné krajinné prvky- návrh 1. změny do nich nezasahuje.

Územní systém ekologické stability je uveden ve schváleném územním plánu. Změna nemění tento systém změnou.

Hranice záplavových území vč. aktivní zóny záplavového území jsou vyznačeny v dokumentaci 1. Změny (č.v.4 – koordinační výkres/.

V řešeném území se nachází ochranná pásma a související s vojenským letištěm Čáslav. V tomto ochranném pásmu podléhá výstavba vydání závazného stanoviska MO ČR.

Požadavky MO již byly řešeny a jsou zakotveny v textové části platného územního plánu.

Samotné změny se zájmů MO netýkají.

7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Platným územním plánem je území rozděleno na plochy (zastavěné, zastavitelné nebo nezastavitelné). Regulace navržených ploch je již v něm dána.

Změna se týká úpravy části územního plánu – změny a rozvoje několika ploch.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (dle § 2 odst.1 písm. L zákona č.183/2006 Sb. -stavební zákon).

Změnou se jejich vymezení mění.

Veřejně prospěšná opatření : (podle § 2 odstavce 1 písmeno m) zákona č.183/2006 Sb. - stavební zákon) –

Navržená **změna nevyžaduje** stanovení **nových** veřejně prospěšných staveb. Pouze jsou aktualizovány – přesun plochy vodojemu.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (dle § 2 zákona č. 183/2006 Sb. - stavební zákon)	
Dopravní infrastruktura	
VD1 	navržené veřejné prostranství - komunikace u plochy Z25 v sídle Vlková
VD2 	navržená cyklotrasa
VD3 	plocha Z24 - přístřešek zastávky ČD - Vranice
Technická infrastruktura - vodní hospodářství	
VT1 	navržená plocha technické infrastruktury Z45 Zbizuby - navržený vodojem
Technická infrastruktura - energetika	
VT2 	navržená plocha technické infrastruktury Z13 Zbizuby - navržený vysílač, rozhledna
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
VU1	nadregionální biokoridor - NK61/BC6
VU2	nadregionální biokoridor - NK61/BC7
VU3	nadregionální biokoridor - NK61/BC8
VU4	nadregionální biokoridor - NK78/BC9
VU5	nadregionální biokoridor - NK78/BC10
VU6	nadregionální biokoridor - NK61/BC39
VU7	nadregionální biokoridor - NK61/BC10
VU8	nadregionální biokoridor - NK61/BK11
VU9	nadregionální biokoridor - NK61/BK13
VU10	nadregionální biokoridor - NK61/BK12
VU11	nadregionální biokoridor - NK61/BK14
VU12	nadregionální biokoridor - NK78/BK9
VU13	nadregionální biokoridor - NK78/BK10
VU14	nadregionální biokoridor - NK78/BK11
VU15	nadregionální biokoridor - NK61/BK16
VU16	nadregionální biokoridor - NK61/BK17
VU17	nadregionální biokoridor - NK61/BK18

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

V území nejsou nové navrhovány.

Plochy pro asanaci, u kterých lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Nejsou navrhovány.

9 . VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nejsou navrhovány.

10 .ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI :

Textová část územního plánu je na 16 listech.

Počet výkresů grafické části: 3

Textová část odůvodnění územního plánu je na 8 listech.

Počet výkresů grafické části: 2

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

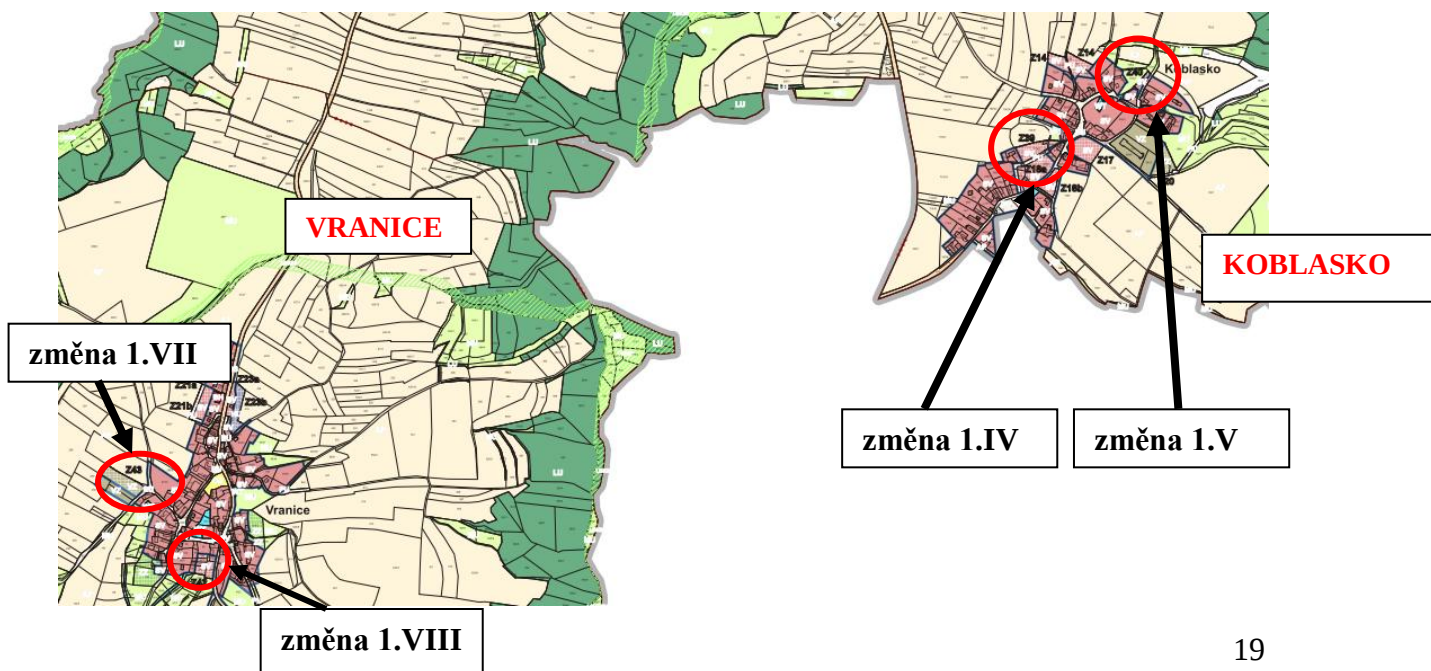
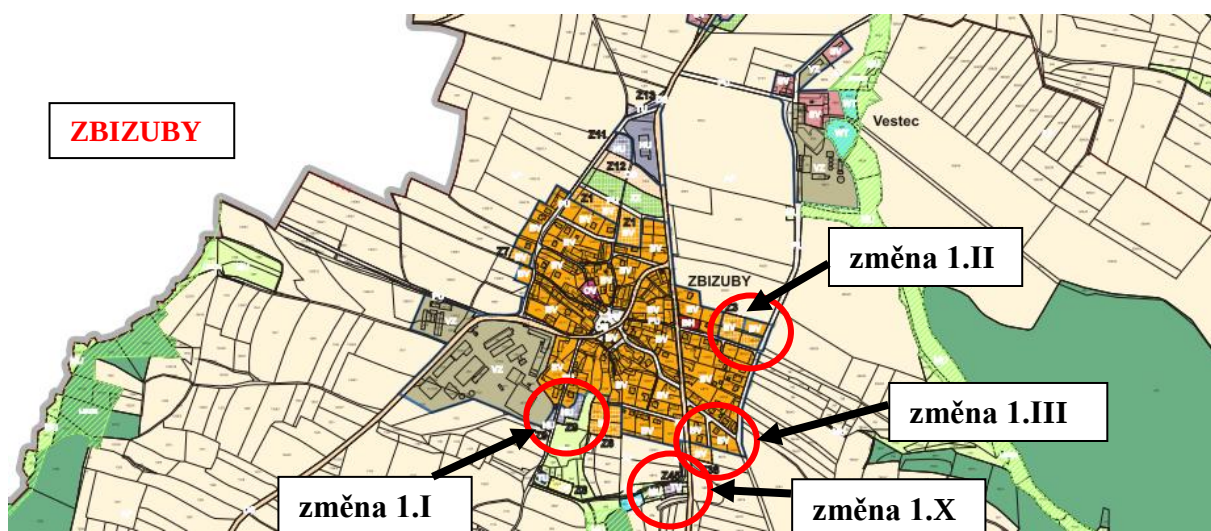
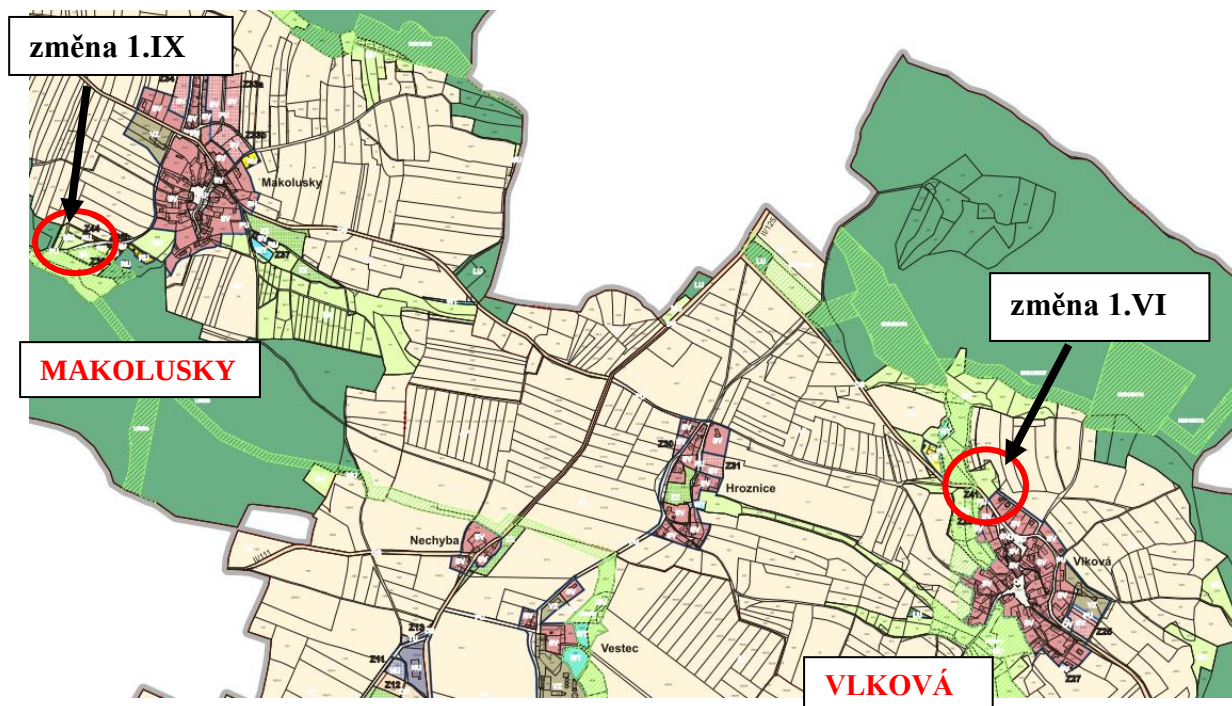
Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie touto 1. Změnou nebudou vymezovány. Změna se týká pouze úpravy části územního plánu – změny a rozvoje několika ploch.

Změna č.1.XIII) v Makoluskách vyřadit plochu Z33b z podmínky zpracování územní studie + v Koublasku vyřadit plochu Z18a + Z18b z podmínky zpracování územní studie

12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ ETAPIZACE

Ze záměry navrženými v územním plánu se počítá v návrhovém období. Nejsou rozděleny do etap. Podmiňující záměry nejsou. Změna je nemění.

VYZNAČENÍ umístění ZMĚN VE VÝKRESU Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU



**VYZNAČENÍ ZMĚN zastavěného a rozšíření zastavitelného území
JE VE VÝKRESU ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU – KTERÝ JE V PŘÍLOZE**

Pouze tyto změny mění – rozšiřují zastavitelné území

změna č. 1.I) – rozšíření navržené plochy služeb Z9 Zbizuby

změna č.1, II) – rozšíření a úprava současné navržené plochy bydlení Z3 Zbizuby –

změna č.1. III) – návrh plochy bydlení Zbizuby Z 38

změna č. 1.IV) návrh plochy smíšenou obytnou venkovskou (SV) Koblasko , označena Z 39

změna č. 1.V) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Koblasko , označena Z 40,

změna č. 1.VI) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RU) Vlková , označena Z 41,

změna č. 1.VII) změna funkčního využití plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) a zelen – zahrady a sady na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Vranice označena Z 42,

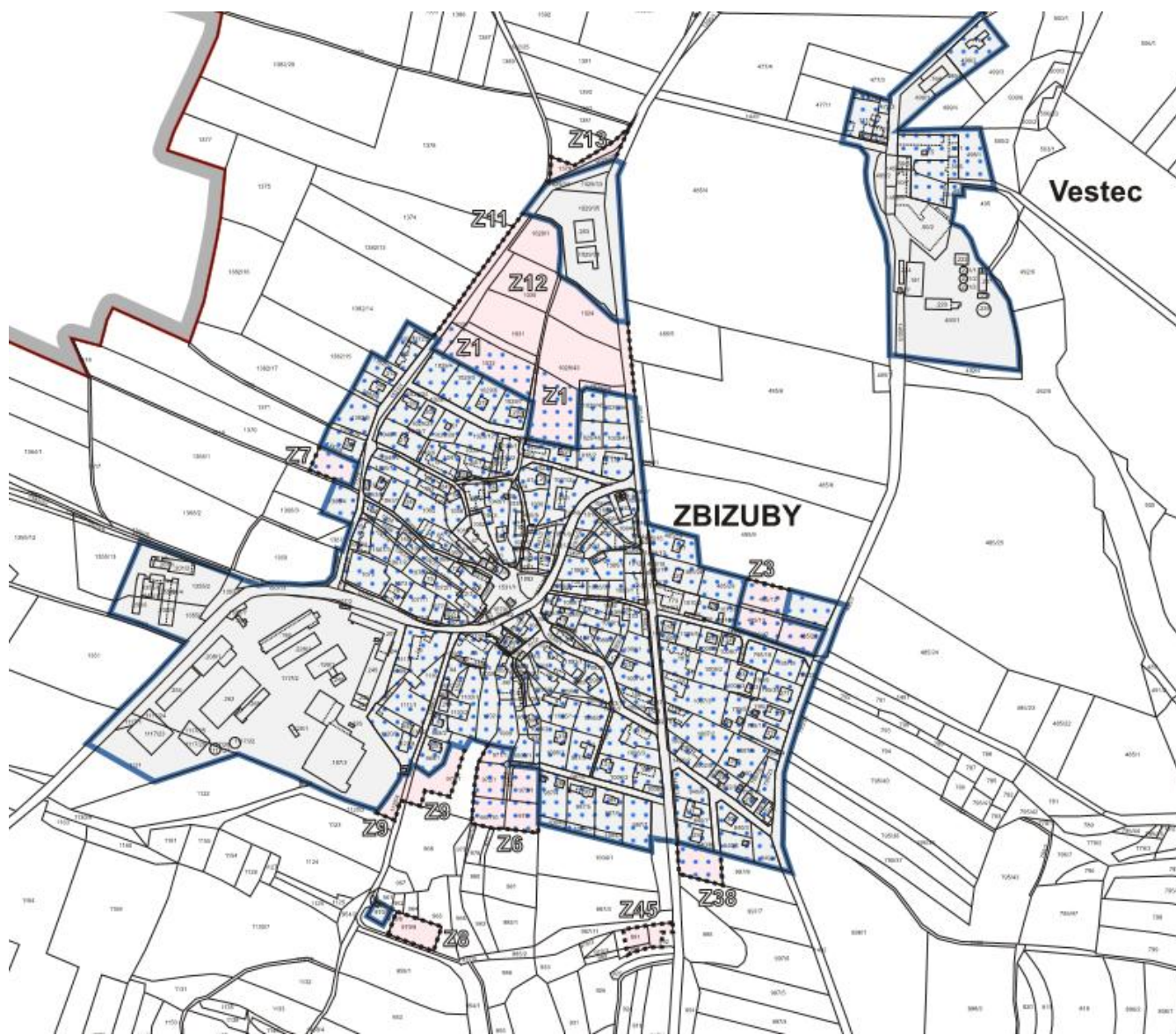
změna č. 1.VIII) změna funkčního využití plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu výroba zemědělská a lesnická Vranice, označena Z 43,

změna č. 1.IX) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RU) Makolusky , označena Z 44

změna č. 1.X) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu technická infrastruktura všeobecná (TU) Zbizuby , označena Z 45,

Aktualizována hranice zastavěného území v rámci 1. změny

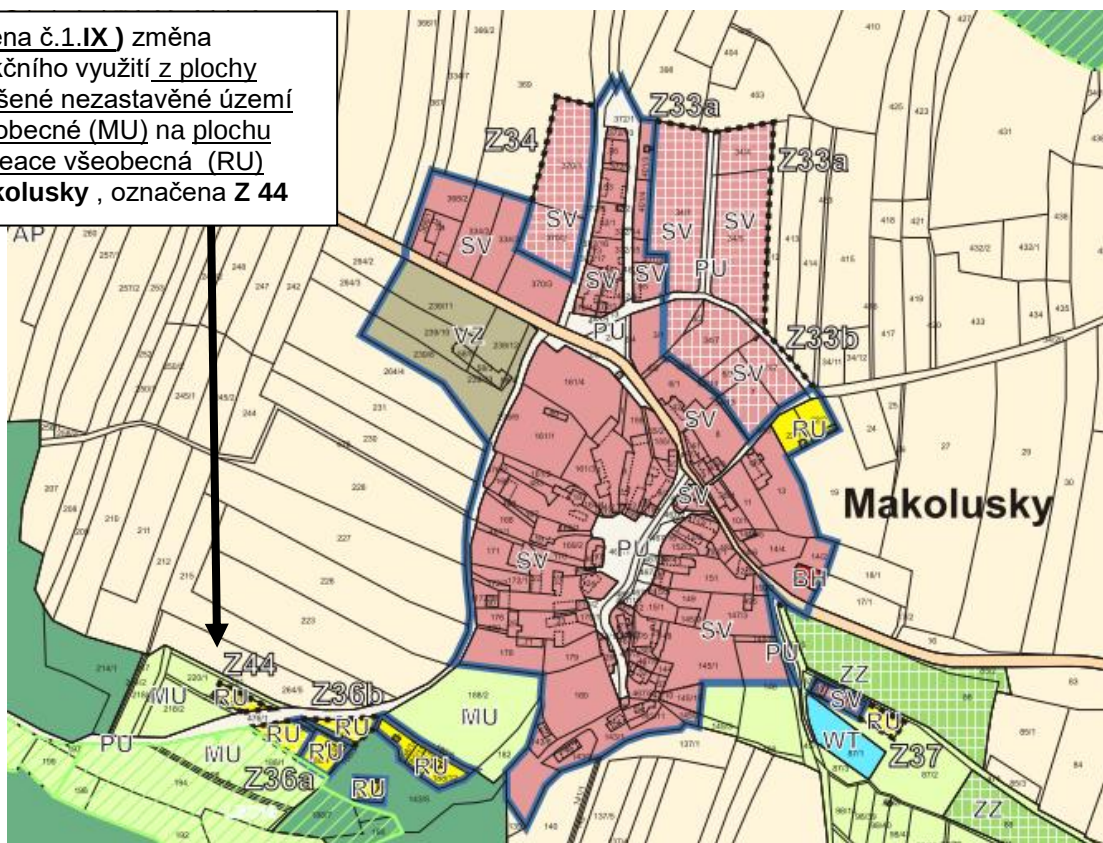
- zmenšení plochy Z1 Zbizuby - převedení její jižní části na BV stav
- zmenšení plochy Z7 Zbizuby - převedení její jižní části na BV stav
- úpravy plochy Z3 Zbizuby na BV stav a BV návrh / 0,15 hektarů/
- zmenšení plochy Z34 Makolusky převedení její východní části na SV stav
- zmenšení plochy Z14 Koblasko 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



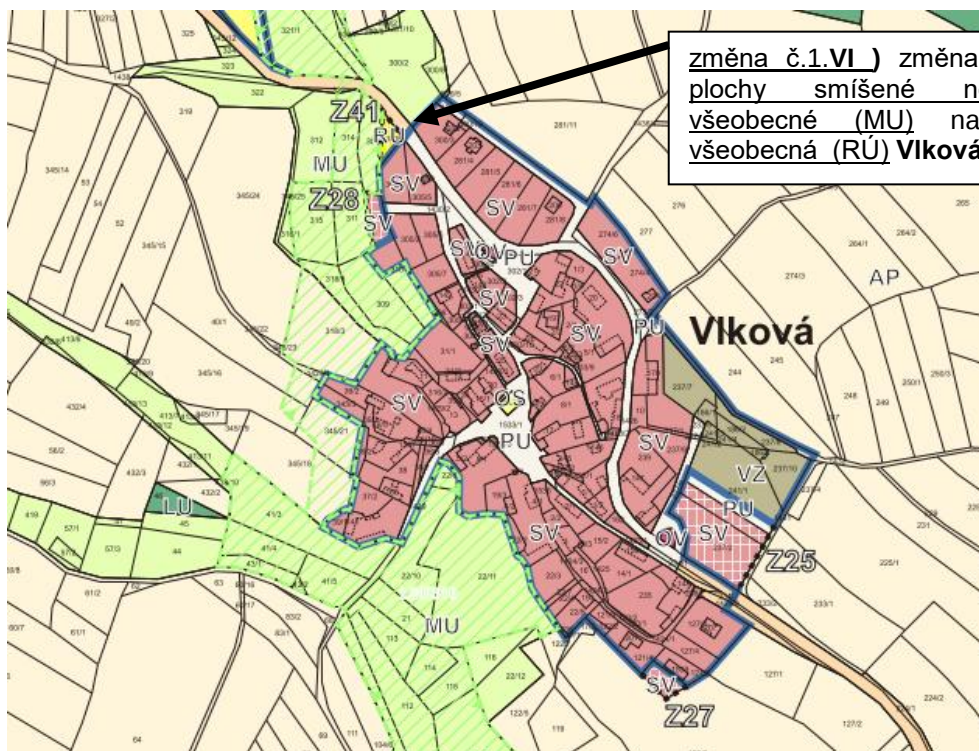
OBSAH: ÚZEMNÍ PLÁN ZBIZUBY 1. ZMĚNA ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	
1:5000	
Pořizovatel: MěÚ Kutná Hora	Číslo výkresu: 1
Projektant: Ing.Arch. Rostislav Jukl	Datum: 09/2023

VYZNAČENÍ ZMĚN VE VÝŘEZU VÝKRESU Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

změna č.1.IX.) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RU) Makolusky, označena Z 44



změna č.1.VI.) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RÚ) Vlková, označena Z 41,



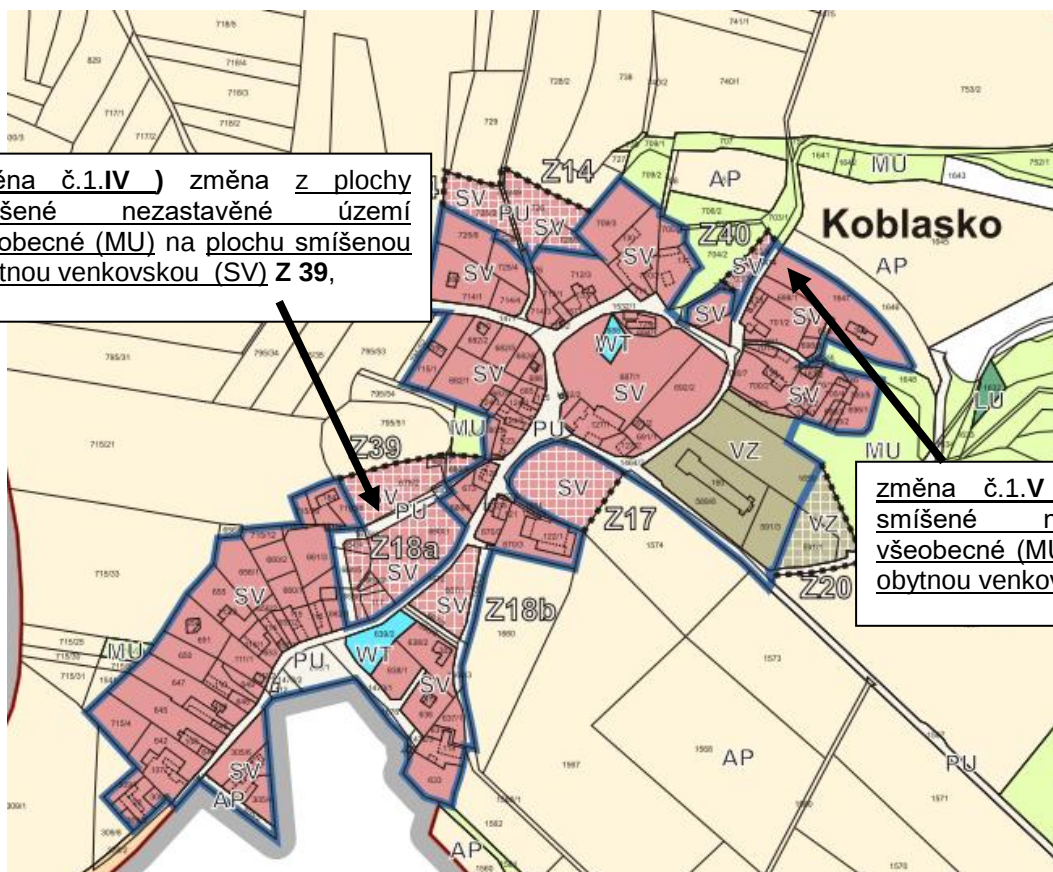
ZMĚNY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- převedení plochy Z29 / 0,30 hektarů/ Vlková na SV stav
- zmenšení plochy Z27 Vlková / 0,36 hektarů/, její severní část je zastavěna – bude převedena na SV stav



ZMĚNY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- vyřazení plochy Z32 Hroznice z návrhu + její severní část je zastavěna na SV stav

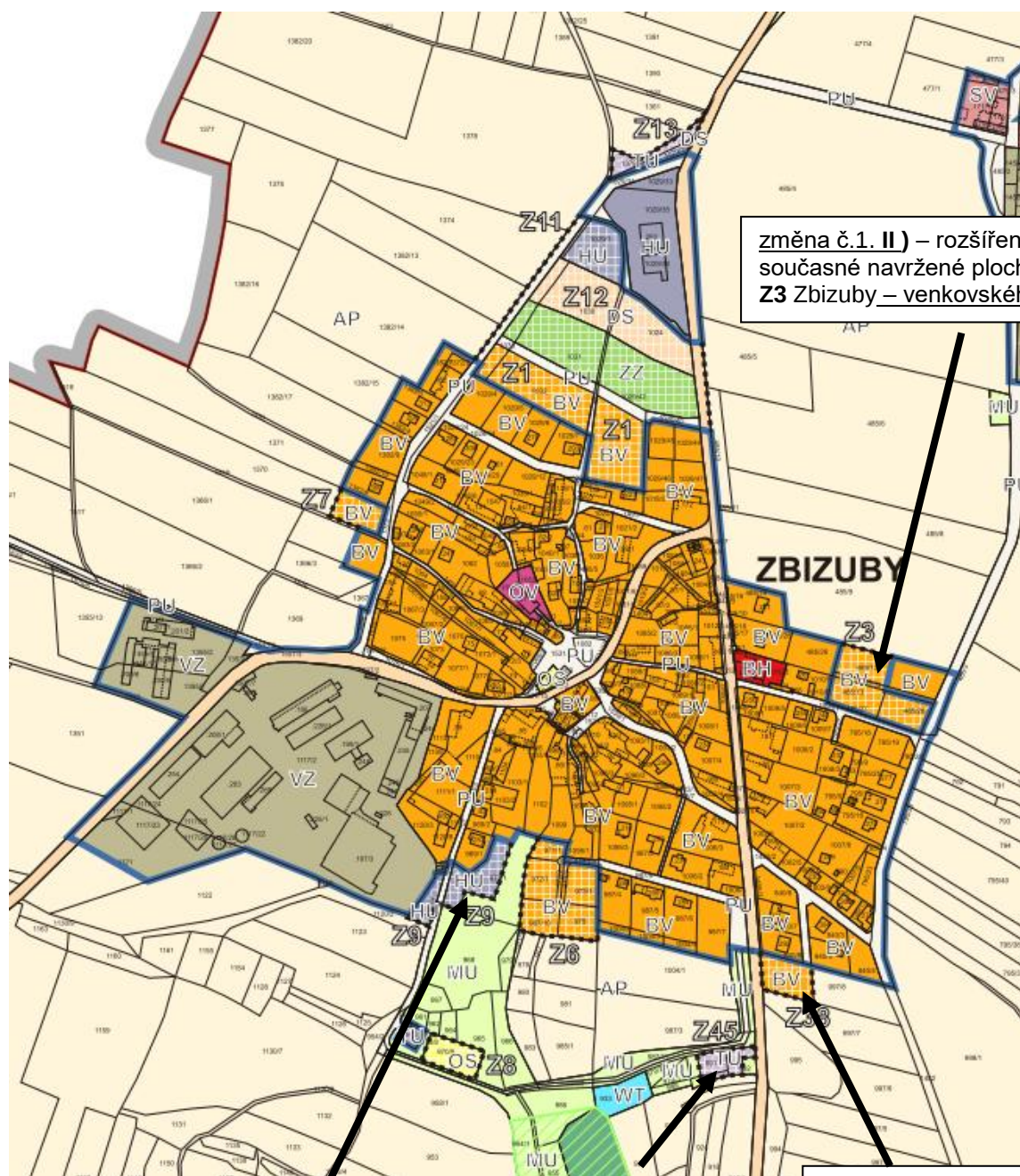


změna č.1.IV) změna z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Z 39,

změna č.1.V) změna z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Z 40,

ZMĚNY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- zmenšení plochy Z14 Koblasko / o 0,2547 hektarů/ převedení její jižní části na SV stav
- zmenšení plochy Z20 Koblasko / o 0,32 hektarů/ převedení její východní části na VZ stav
- převedení plochy Z15 Koblasko na SV stav / 0,13 hektarů/
- převedení plochy Z16 Koblasko na SV stav / 0,414 hektarů/



změna č.1. II) – rozšíření a úprava současné navržené plochy bydlení Z3 Zbizuby – venkovského (BV)

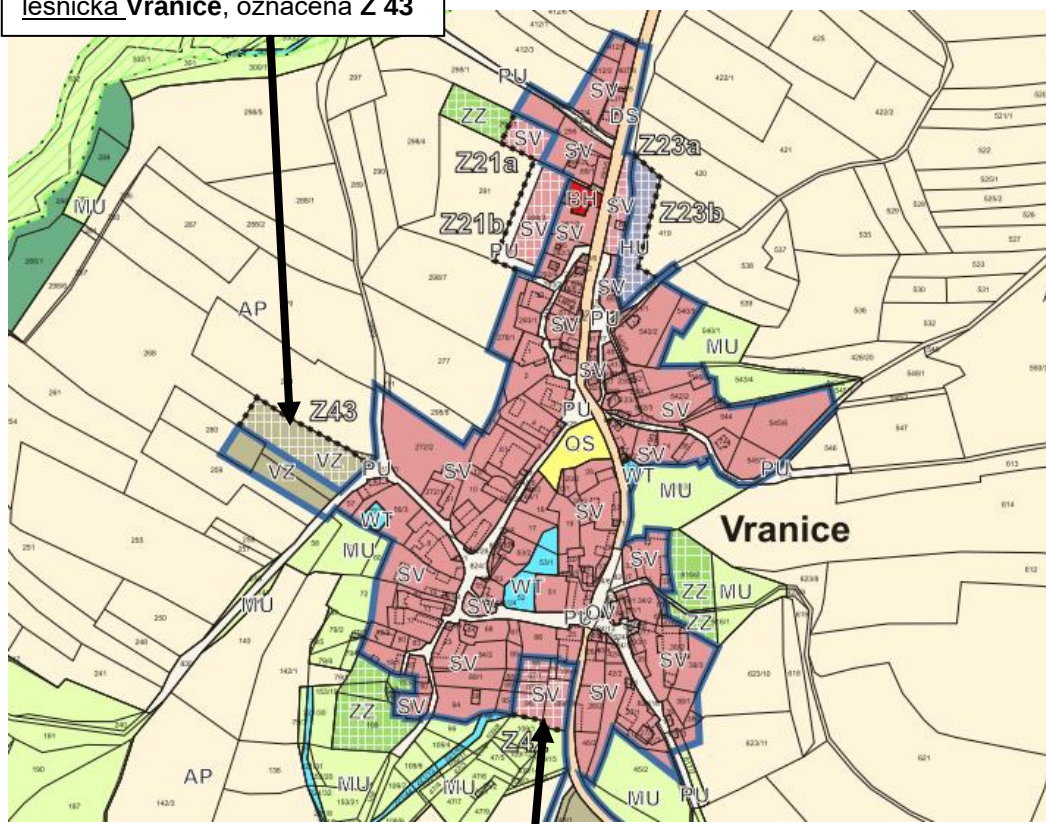
změna č.1 I) – rozšíření navržené plochy služeb Z9 na plochu smíšená výrobní všeobecná (HU)

změna č. 1.X) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu technická

změna č. III) – návrh plochy bydlení Z 38 změna z plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu bydlení – venkovského (BV)

- zmenšení plochy Z1 Zbizuby /o 0,40 hektarů/ - převedení její jižní části na BV stav
- zmenšení plochy Z7 Zbizuby /o 0,12hektarů/ - převedení její jižní části na BV stav
- úpravy plochy Z3 Zbizuby na BV stav / 0,10 hektarů/ a BV návrh / 0,15 hektarů/

změna č. 1.VIII.) změna funkčního využití plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu výroba zemědělská a lesnická Vranice, označena Z 43



změna č. 1.VII.) změna funkčního využití plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) a zelen – zahrady a sady na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) označena Z 42,

ZMĚNY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- převedení plochy Z22 Vranice na SV stav



VÝKRES JE V SAMOSTATNÉ PŘÍLOZE

OBSAH: ÚZEMNÍ PLÁN ZBIZUBY 1. ZMĚNA VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ 1:5000	
Pořizovatel: MěÚ Kutná Hora	Číslo výkresu: 3
Projektant: Ing.Arch. Rostislav Jukl	Datum: 09/2023

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU



Obsah textové části odůvodnění územního plánu:

- 1)** vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- 2)** vyhodnocení splnění požadavků zadání, v případě zpracování též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
- 3)** komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- 4)** informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- 5)** vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ:

Dle schválené Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 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.

Řešené území je zahrnuto do vydaných **Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** a jejich aktualizace (ZÚR SK) ve znění aktualizací č. 1, 2 a 7. 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.

Plochy změny nezasahují do těchto záměrů a respektují je.

Změna je velmi malého plošného rozsahu.

Změna nemá vliv na okolní správní území.

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

2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY:

Požadavky schváleného záměru obsahu změny byly splněny. Navržená změna je s ním v souladu.

Dokumentace je upravena dle platného stavebního zákona č.183/2006 Sb, a jeho prováděcích vyhlášek.

Výkresová dokumentace – převedení měněného územního plánu se změnami je v samostatných přílohách.

Výkres širších vztahů je ve stávajícím územním plánu /nebylo třeba zpracovat, změna nemění širší vztahy a ani nemá vliv nesousední území.

Vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) nebo z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast není požadováno.

Plochy změny jsou minimální velikosti, tak nemají vliv na krajinný ráz. Respektovány jsou významné krajinné prvky- návrh 1. změny do nich nezasahuje.

Prověřena byla vhodnost a možnost umístění dopravního záměru D 34 - silnice II/125, přeložka Zbizuby. Je uveden v územně analytických podkladech. Závěrem je, že nebude v současné době touto změnou navrhována. Není s ní uvažováno v nadřazené územně plánovací dokumentaci Politice územního rozvoje ČR ani v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Také se jedná o zásadní zásah do zemědělské půdy velmi kvalitní se stupněm ochrany I.a i velký zásah do krajiny.

3. ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ:

Návrh s ohledem na jednoduchost řešení nebyl návrh zpracován ve variantách. Orgán ochrany přírody vyloučil vliv na území Natura 2000. Nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů zásad územního rozvoje a ani požadavek posouzení územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí. Navržené řešení navazuje na stávající stav. Koncepce řešení schváleným územním plánem se nemění.

Zdůvodnění změny:

Důvodem pro pořízení této změny je

- Prověření a uvedení do skutečného stavu některých, již za platnosti územního plánu, zastavěných ploch – **aktualizace zastavěného území**
- konverze Územního plánu do Jednotného standardu - **převod územní plánu do jednotného standardu** v souladu s § 20a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (zejména § 21a, 21b) a dále vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (zejména § 4 až § 19). V souladu s metodickým pokynem „Standard vybraných částí územního plánu“ (2. vydání, verze 02. 01 2023) vydaný Ministerstvem pro místní rozvoj.
- zapracování nového **Územního systému ekologické stability** do územního plánu / promítnutí a úprava do územního plánu vymezení ÚSES jeho prvků z Generelu ÚSES ORP Kutná Hora/
- **regulativy územního plánu s prvky regulačního plánu**
- vynechání některých ploch v měněném územním plánu s podmínkou pořízení územní studie + úprava data, vyřadit plochy Z18a + Z18b, Z33b z podmínky zpracování územní studie. Vyřazení z textové části i odůvodnění ÚP zpracování Územní studie datum 31.8.2023
- úprava technické a dopravní infrastruktury

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Zdůvodnění rozsahu zastavitelných ploch navržených 1. změnou

Změnou je navrženo pouze deset zastavitelných ploch (některé jsou jako rozšíření stávajících) celkové výměry 2,07 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.

Plochy obytné–

navrženy jsou pouze ve třech částech obce ze 7. Nejvíce jich je v jádrovém zastavěném území Zbizuby, zde se také nejvíce ploch zastavělo po dobu platnosti územního plánu (4 pozemky lokality Z1...).

- Rozšíření stávající plochy **Z3** u zástavby Zbizub (minimální výměry pro jeden rodinný dům 0,15 ha), (s kvalitní půdou se stupněm ochrany I).
- Nová plocha **Z38** Zbizuby (minimální výměry pro jeden rodinný dům 0,19 ha, navazuje a je pokračováním nové obytné zástavby) (s kvalitní půdou se stupněm ochrany I).
- V Koblasku jsou navrženy plochy **Z40 a Z39**. Obě vyplňují prostory navazující na stávající obytnou zástavbu. Jsou výměry 0,37a 0,09 hektarů (kvalitní půda se stupněm ochrany I).
- Plocha **Z42** Vranice (výměry 0,32 ha, logicky navazuje na stávající obytnou zástavbu)

Plochy rekreace –

navrženy jsou dvě zastavitelné plochy. **Z44** Makolusky a **Z41** Vlková. Přiléhají k zastavěnému území. Jsou minimální výměry 0,037 hektarů a 0,06 hektarů na méně kvalitních půdách se stupněm ochrany V.

Plochy výroby a služeb–

navrženy jsou dvě zastavitelné plochy.

- Rozšíření o pouze 0,18 ha stávající plochy **Z9** u zástavby Zbizub (méně kvalitní půdou se stupněm ochrany III).
- Nová plocha **Z43** ve Vranicích (navazuje na stávající plochu výroby). Rozšíření o pouze 0,50 ha stávající plochy u zástavby (s kvalitní půdou se stupněm ochrany I).

Plocha technické infrastruktury –

Navržena plocha **Z45** jako veřejně prospěšná stavba vodojemu u jižní zástavby Zbizub. Je nezbytné výměry 0,11 ha s méně kvalitní půdou se stupněm ochrany V.

Jsou rozšířením změny minimální výměry.

NÁVRŽENÝ NOVÝ ZÁBOR NENÍ PLNOU NÁHRADOU JIŽ PO DOBU PLATNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU ZASTAVĚNÝCH ČÁSTÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Zastavění některých pozemků zastavitelných ploch a jejich převedení do stavu po dobu platnosti územního plánu včetně vynechané části plochy Z32 / 0,45 hektarů/ je celkem 3,4397 hektarů, / o to je snížení původně uvažovaného záboru/ tedy téměř dvojnásobek než nově uvažovaného záboru touto 1. Změnou.

Podrobnější charakteristika změn:

změna č.1. I) – rozšíření navržené plochy služeb **Z9** Zbizuby o 0,18 hektarů změna z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšená výrobní všeobecná (HU) - rozšíření ploch služeb v jižní části zástavby o výměru 0,18 hektarů v katastrálním území Zbizuby. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě. BPEJ 7.50.11 se stupněm ochrany III. Plocha je mimo zastavěné území.

změna č.1. II) – rozšíření a úprava současné navržené plochy bydlení **Z3** Zbizuby – venkovského (BV) - úpravy plochy Z3 k.ú Zbizuby na BV stav / 0,10 hektarů/ a BV návrh / 0,15 hektarů/. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě. Má BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I. Plocha je mimo zastavěné území.

změna č.3.III) – návrh plochy bydlení Zbizuby **Z 38** změna z plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu 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. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I. Plocha je mimo zastavěné území.

změna č.1.IV) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Koblasko , označena **Z 39**, o výměře

0,37 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.

změna č.1.V) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Koblasko , označena **Z 40**, o výměře 0,09 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.

změna č.1.VI) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RÚ) Vlková , označena **Z 41**, o výměře 0,037 hektarů v katastrálním území: Vlková. BPEJ 7.68.11 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá ze severu k obytné zástavbě.

změna č.1.VII) změna funkčního využití plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) a zelen – zahrady a sady na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Vranice označena **Z 42**, o výměře 0,32 hektarů v katastrálním území: Vranice. BPEJ 5.29.44 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.

změna č.1.VIII) změna funkčního využití plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu výroba zemědělská a lesnická (VZ) Vranice, označena **Z 43**, o výměře 0,50 hektarů v katastrálním území: Vranice. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I., Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k výrobní zástavbě.

změna č.1.IX) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RU) Makolusky , označena **Z 44**, o výměře 0,06 hektarů v katastrálním území: Makolusky. BPEJ 7.29.41 se stupněm ochrany V., BPEJ 7.68.11 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obdobné rekreační zástavbě.

změna č.1.X) změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu technická infrastruktura všeobecná (TU) Zbizuby , označena **Z 45**, pro umístění vodojemu o výměře 0,11 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. BPEJ 7.68.11 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území.

Plošné a prostorové uspořádání území, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny se navrženou změnou nemění. Jejich umístění je v souladu s koncepcí územního plánu. Jsou napojeny na stávající komunikace a inženýrské sítě.

Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu se nezmění proti řešení platného územního plánu.

Změna nepatrně rozšíří zastavitelné území obce.

Navržená změna územního plánu se týká rozvoje zastavitelných ploch území. Změny jsou převážně mimo zastavěné území.

Orgán ochrany přírody vyloučil vliv na území Natura 2000. Nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů a ani požadavek posouzení územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí.

Záměr je kladně projednán s dotčenými orgány.

Návrh je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Respektována je ochrana nezastavěného území. Změna nepatrně rozšíří zastavitelné území.

4. VÝSLEDKY VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, INFORMACE ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ. POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO:

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí není vypracováno - ve stanoviscích k projednávanému obsahu změny nebylo vyhodnocení požadováno. Změna se týká pouze úpravy části územního plánu – změny využití několika ploch.

Na základě vydaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu obsahu změny č. 1.

- orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 Územního plánu Zbizuby na životní prostředí (tzv. SEA),

- příslušný orgán ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vyloučil významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu.

5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA:

Územní plán řeší rozvoj obytných, výrobních, rekreačních a technických ploch. S navrženými plochami k zastavění se počítá v návrhovém období.

Realizace záměru změny si vyžádá zábor 2,07 ha z toho je vše zemědělská půda mimo zastavěné území. Půdy jsou kvalitní se stupněm ochrany I a méně kvalitní se stupněm ochrany III a V.

NAVRŽENÝ NOVÝ ZÁBOR NENÍ PLNOU NÁHRADOU JIŽ PO DOBU PLATNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU ZASTAVĚNÝCH ČÁSTÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Zastavění některých pozemků zastavitelných ploch a jejich převedení do stavu po dobu platnosti územního plánu včetně vynechané části plochy Z32 / 0,45 hektarů/ je celkem 3,4397 hektarů, / o to je snížení původně uvažovaného záboru/ tedy téměř dvojnásobek než nově uvažovaného záboru touto 1. Změnou.

Zábor pro bydlení je navržen změnou 1,12 hektarů, kvalitní se stupněm ochrany I 0,80 ha a méně kvalitní se stupněm ochrany V 0,32 ha.

Zábor pro výrobu je navržen změnou 0,68 hektarů kvalitní se stupněm ochrany I 0,50 ha a méně kvalitní se stupněm ochrany III. 0,18 ha.

Zábor pro rekreaci je navržen změnou 0,097 hektarů ha, celý méně kvalitní se stupněm ochrany V.

Zábor pro technickou infrastrukturu je navržen změnou 0,11 hektarů, méně kvalitní se stupněm ochrany V.

Zdůvodnění rozsahu zastavitelných ploch navržených 1. změnou

Změnou je navrženo pouze deset zastavitelných ploch (některé jsou jako rozšíření stávajících) celkové výměry 2,07 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.

Bohužel některým záborům kvalitních půd nebylo možno se vyhnout, z důvodu že tyto půdy lemují zástavbu.

Plochy obytné–

navrženy jsou pouze ve třech částech obce ze 7. Nejvíce jich je v jádrovém zastavěném území Zbizuby, zde se také nejvíce ploch zastavělo po dobu platnosti územního plánu (4 pozemky lokality Z1...).

- Rozšíření stávající plochy **Z3** u zástavby Zbizub (minimální výměry pro jeden rodinný dům 0,15 ha), (s kvalitní půdou se stupněm ochrany I).
- Nová plocha **Z38** Zbizuby (minimální výměry pro jeden rodinný dům 0,19 ha, navazuje a je pokračováním nové obytné zástavby) (s kvalitní půdou se stupněm ochrany I).
- V Koblasku jsou navrženy plochy **Z40 a Z39**. Obě vyplňují prostory navazující na stávající obytnou zástavbu. Jsou výměry 0,37a 0,09 hektarů (kvalitní půda se stupněm ochrany I).
- Plocha **Z42** Vranice (výměry 0,32 ha, logicky navazuje na stávající obytnou zástavbu).

Plochy rekreace –

navrženy jsou dvě zastavitelné plochy. **Z44** Makolusky a **Z41** Vlková. Přiléhají k zastavěnému území. Jsou minimální výměry 0,037 hektarů a 0,06 hektarů na méně kvalitních půdách se stupněm ochrany V.

Plochy výroby a služeb–

navrženy jsou dvě zastavitelné plochy.

- Rozšíření o pouze 0,18 ha stávající plochy **Z9** u zástavby Zbizub (méně kvalitní půdou se stupněm ochrany III).
- Nová plocha **Z43** ve Vranicích (navazuje na stávající plochu výroby). Rozšíření o pouze 0,50 ha stávající plochy u zástavby (s kvalitní půdou se stupněm ochrany I).

Plocha technické infrastruktury –

Navržena plocha **Z45** jako veřejně prospěšná stavba vodojemu u jižní zástavby Zbizub. Je nezbytné výměry 0,11 ha s méně kvalitní půdou se stupněm ochrany V.

Pro vlastní vynětí bude však připadat v úvahu výměra podstatně menší, protože v lokalitě určené pro bydlení bude větší část užívána jako zeleň.

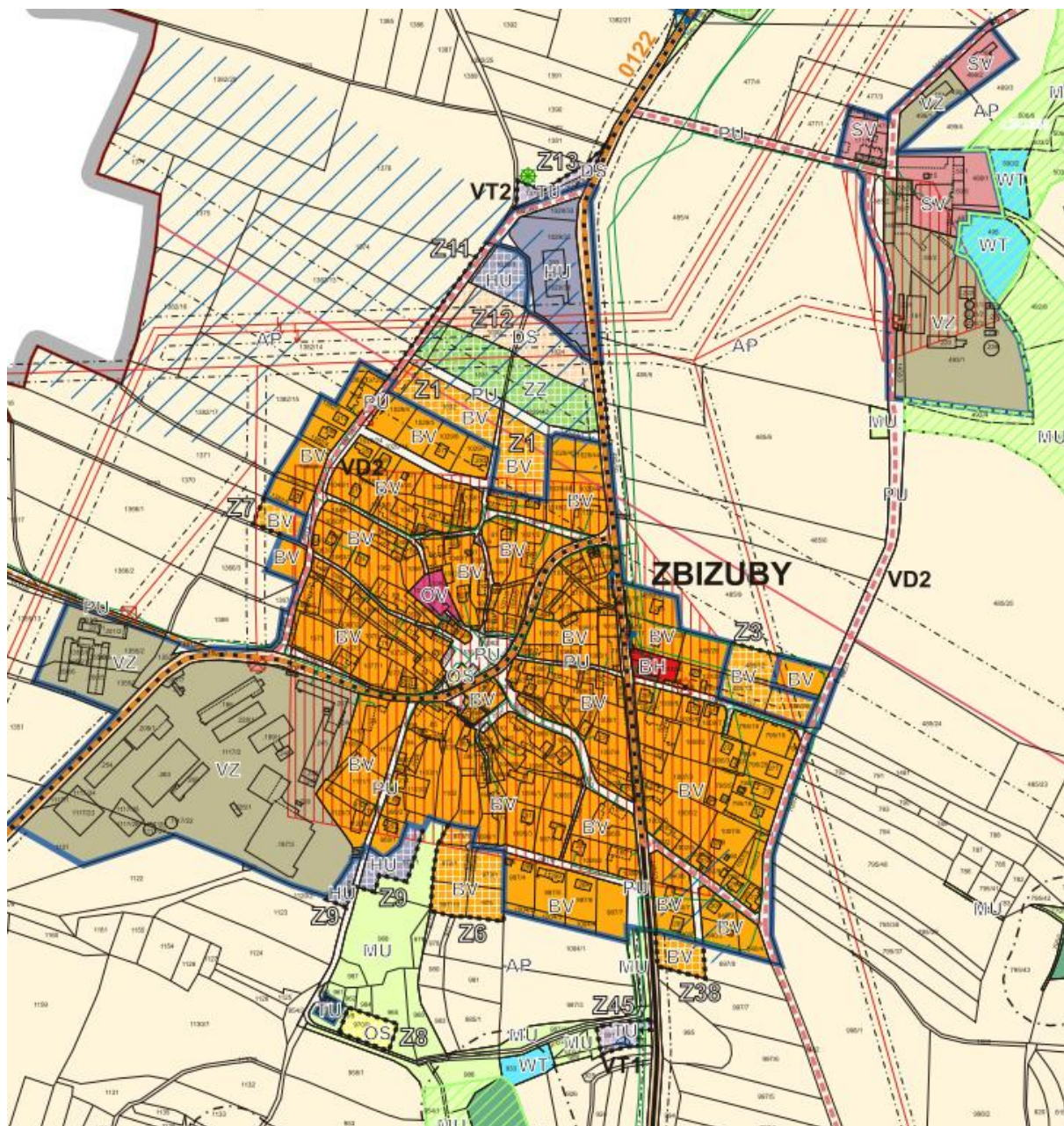
Zbizuby 1. Změna

Tabulka - zábor zemědělského půdního fondu v územním plánu

(Zemědělská příloha je zpracována dle vyhlášky č. 271/2019 Sb..)

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 erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm.g)
			I.	II.	III.	IV.	V					
1.II) Z3	bydlení	0,15	0,15					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
1.III) Z38	bydlení	0,19	0,19					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
1.IV) Z39	bydlení	0,37	0,37					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
1.V) Z40	bydlení	0,09	0,09					rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
1.VII) Z42	bydlení	0,32					0,32	rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
souhrnΣ		1,12	0,80				0,32					
1.I) Z9	výroba	0,18						rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
1.VIII) Z43	výroba	0,50	0,50		0,18			rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
souhrnΣ		0,68	0,50		0,18							
1.VI) Z41	rekreace	0,037						rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
1.IX) Z44	rekreace	0,06					0,06	rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
souhrnΣ		0,097					0,097					
1.X) Z45	Technická infrastr.	0,11					0,11	rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
souhrnΣ		0,11					0,11					
Σsouhrn všech ploch bez ohledu na funkci		2,007	1,30		0,18		0,527					

VYZNAČENÍ ZMĚN JE V KOORDINAČNÍM VÝKRESU Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU – KTERÝ JE V PŘÍLOZE



OBSAH:
ÚZEMNÍ PLÁN ZBIZUBY
1. ZMĚNA
KOORDINAČNÍ VÝKRES

1:5000

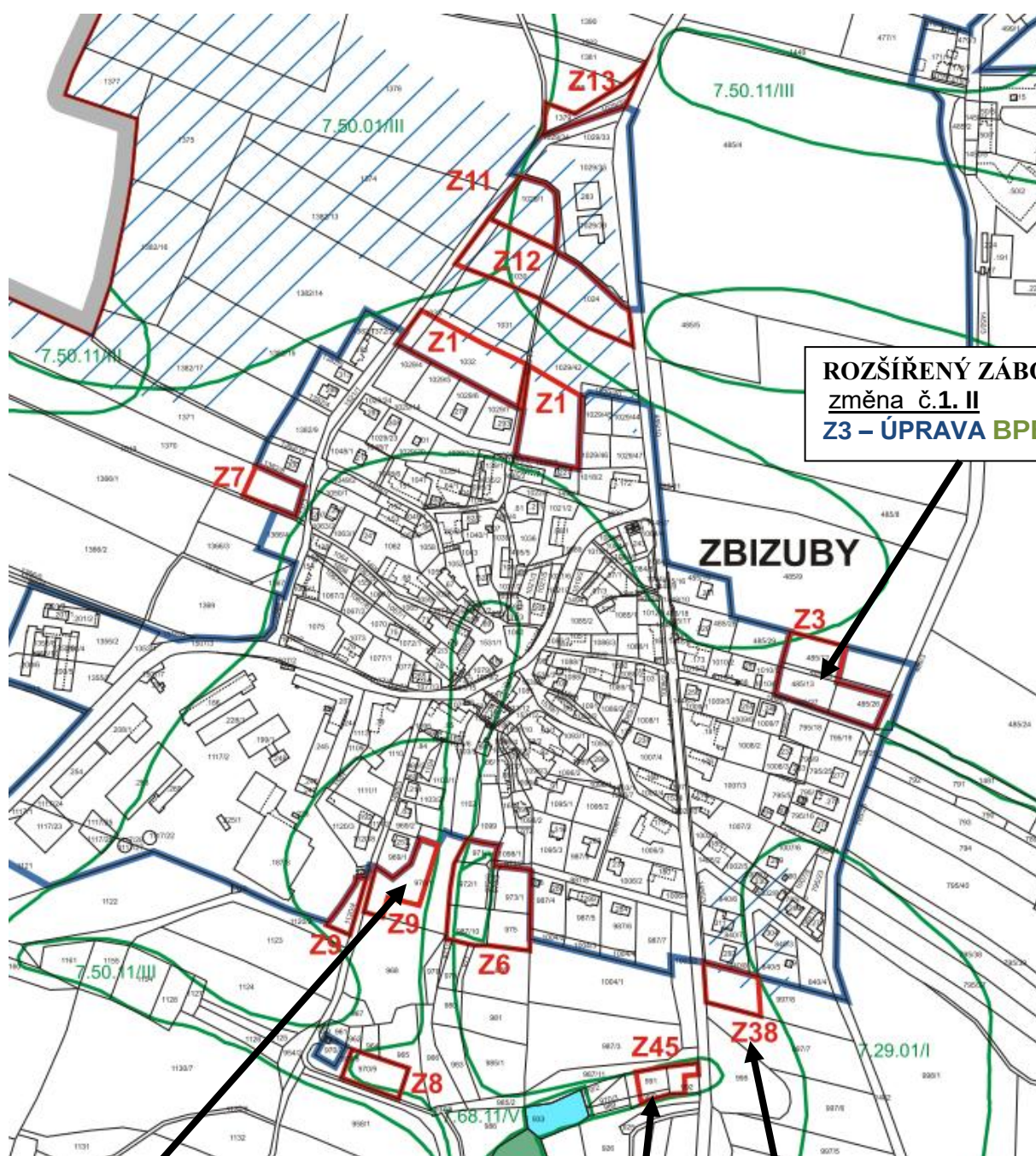
Pořizovatel: MěÚ Kutná Hora

Číslo výkresu: 4

Projektant: Ing.Arch. Rostislav Jukl

Datum: 09/2023

VYZNAČENÍ ZÁBORU ZMĚN VE VÝŘEZU VÝKRESU Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU



ROZŠÍŘENÝ ZÁBOR
změna č.1. II
Z3 – ÚPRAVA BPEJ 7.50.11

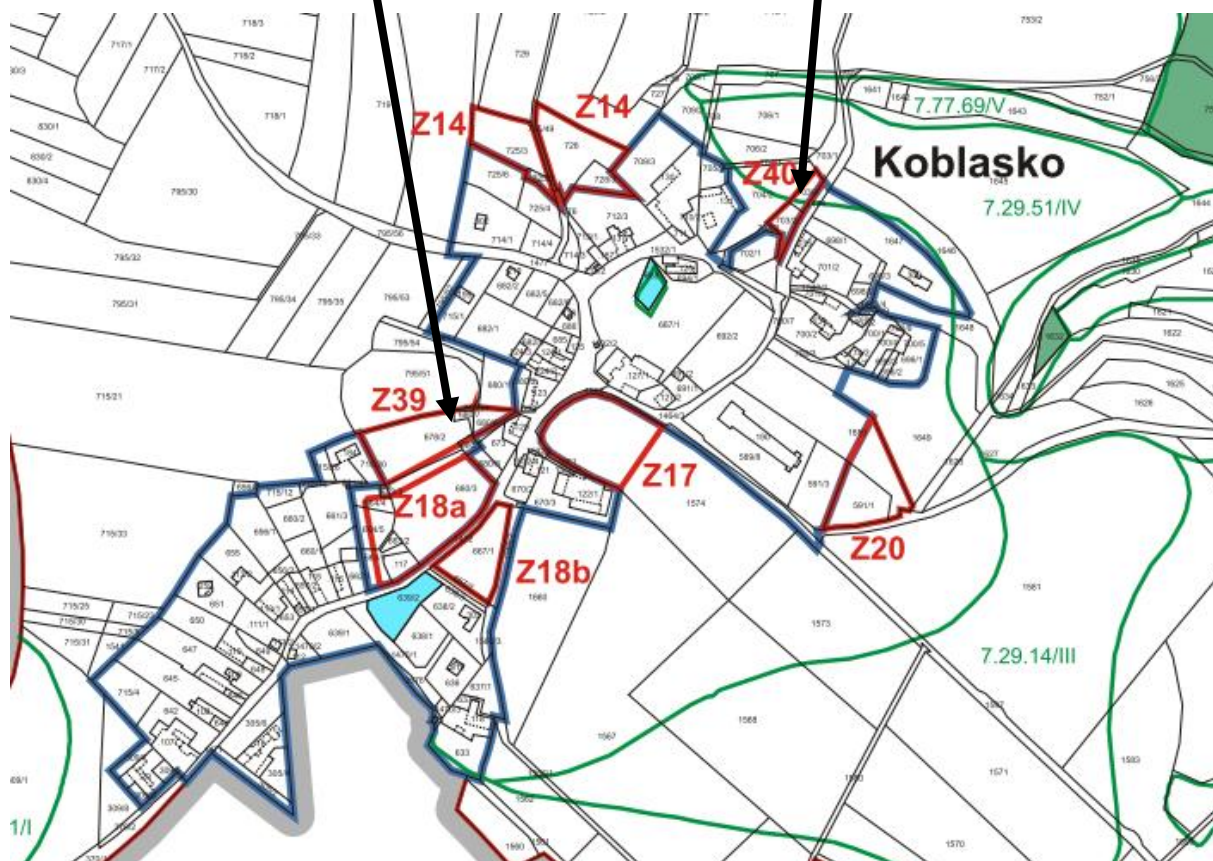
ROZŠÍŘENÝ ZÁBOR
změna č.1. I)
Z9 ÚPRAVA BPEJ 7.68.11

NOVÝ ZÁBOR změna č.1. X)
Z45 BPEJ 7.68.11

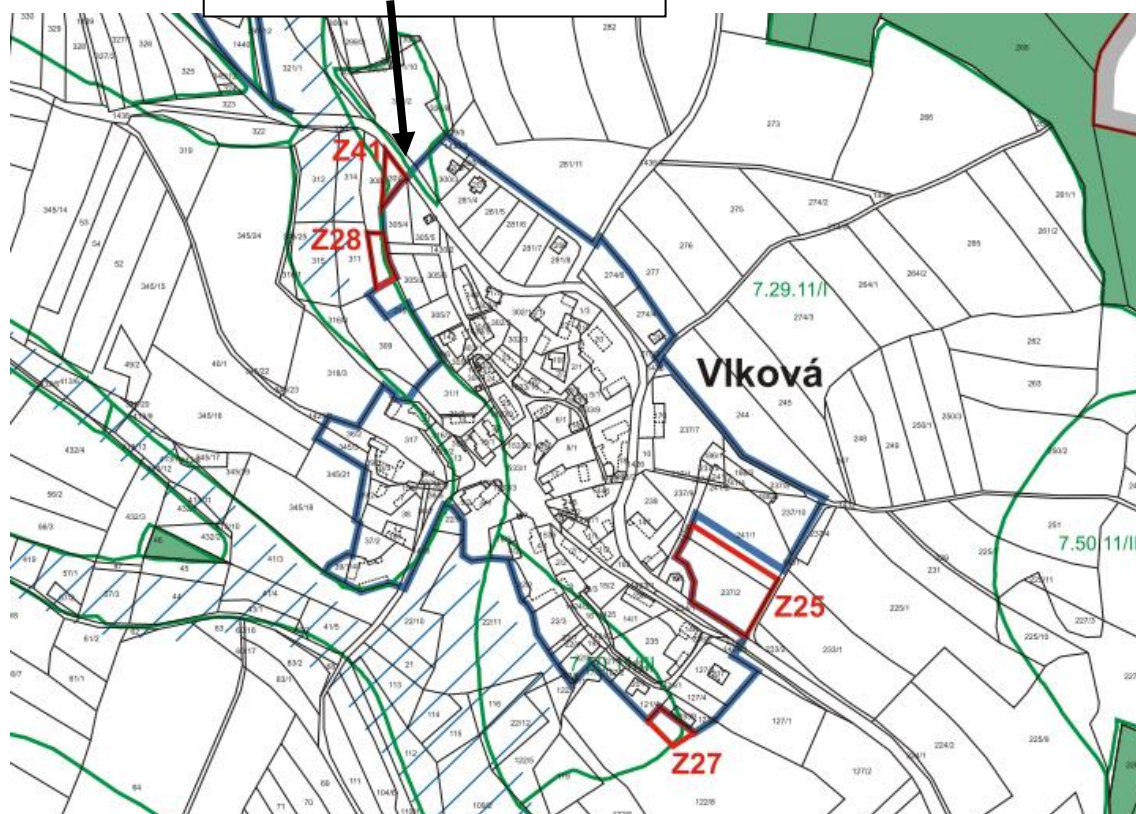
NOVÝ ZÁBOR změna č.1. III)
Z38 BPEJ 7.29.11

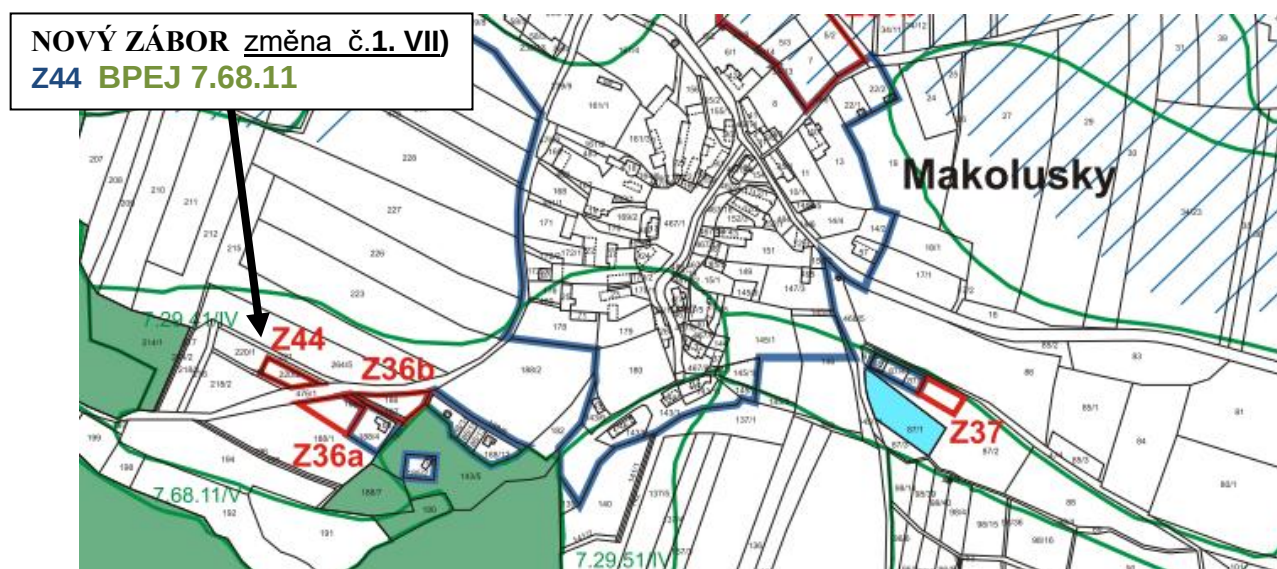
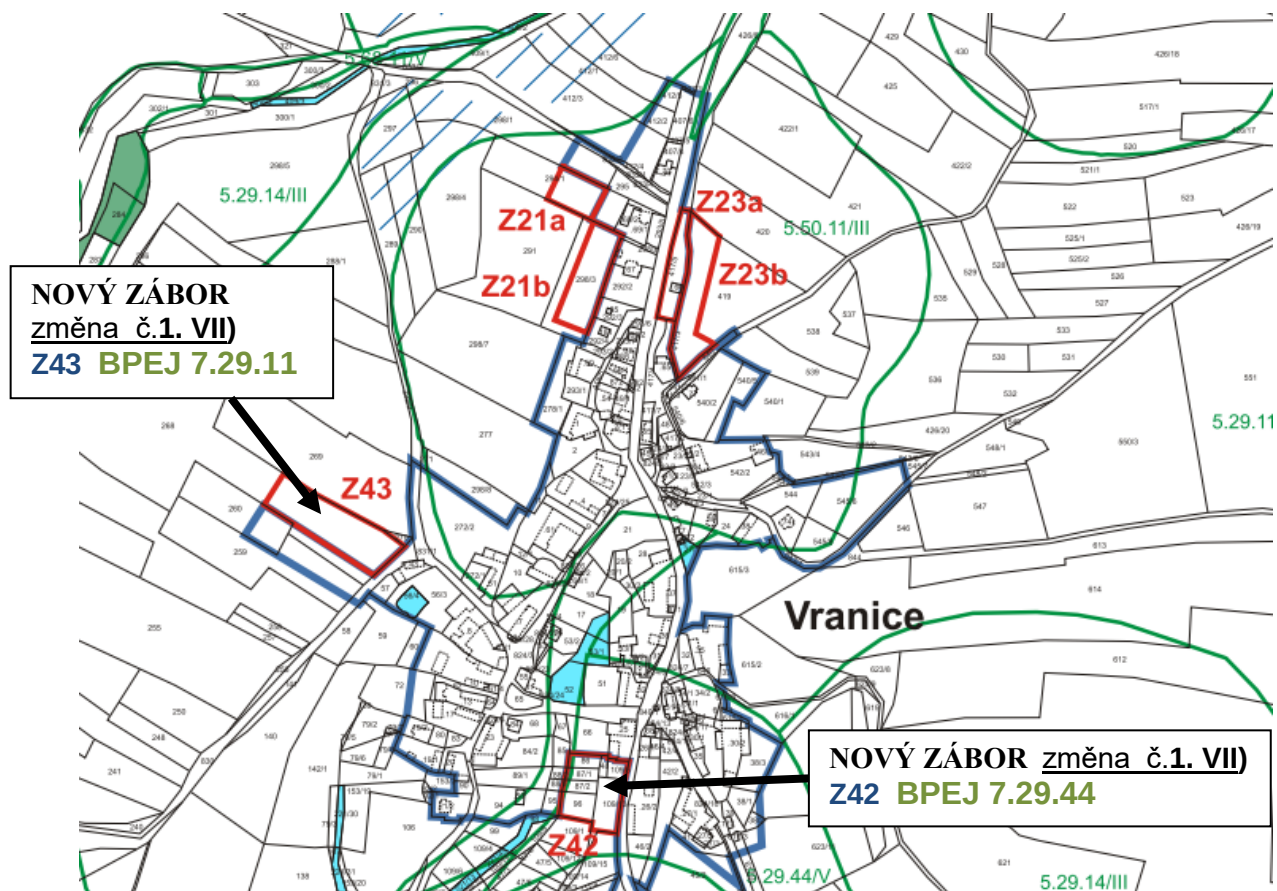
NOVÝ ZÁBOR změna č.1. IV)
Z39 BPEJ 7.29.11

NOVÝ ZÁBOR změna č.1. V)
Z40 BPEJ 7.29.11



NOVÝ ZÁBOR změna č.1. VI)
Z41 BPEJ 7.68.11





OBSAH:	
ÚZEMNÍ PLÁN ZBIZUBY	
1. ZMĚNA	
VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH	
ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	
1:5000	
Pořizovatel: MěÚ Kutná Hora	Číslo výkresu: 5
Projektant: Ing.Arch. Rostislav Jukl	Datum: 09/2023