

NÁVRH

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZBIZUBY

TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD KUTNÁ HORA,
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

OBJEDNATEL: OBEC ZBIZUBY, čp. 51, 284 04 UHLÍŘSKÉ JANOVICE

ZHOTOVITEL: ING. ARCH. JARMILA CETKOVSKÁ
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT Č. ČKA 01 242
FUČÍKOVA 425, 284 01 KUTNÁ HORA

SRPEN 2020

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 podkrovi- 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	vyšokotlaký plynovod
VN/VVN	vyšoké 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 ze dne 12. 2. 2002, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Zbizuby dne 28. 2. 2002 a změněného změnou č. 1 tohoto územního plánu, schválenou usnesením zastupitelstva obce č. 1 dne 20. 6. 2006, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne 6. 7. 2006, změnou č. 2 vydanou opatřením obecné povahy č. 6/2011 dne 23. 3. 2011, jejíž opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 8. 4. 2011, změnou č. 3 vydanou opatřením obecné povahy č. 266/2017 dne 27. 6. 2017, jejíž opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 14. 7. 2017 a změnou č. 4 vydanou formou opatření obecné povahy č. 304/2017 dne 15. 12. 2017, jejíž opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 31. 12. 2017.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení územního plánu usnesením č. 16/2018 ze dne 13. 12. 2018, stejným způsobem zvolilo určeným zastupitelem pro pořizování územního plánu starostku obce.

Pořizovatelem územního plánu je Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování.

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání, který byl projednán podle § 47, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon). Návrh zadání byl jednotlivě zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti bylo projednání zadání, včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu 30 dnů na obecním úřadu, v elektronické podobě na internetových stránkách obce. Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků a stanovisek dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem, ve spolupráci s určeným zastupitelem, upraven podle výsledků projednání. Upravený návrh zadání byl v souladu s § 47, odst. 4 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu obce, které jej svým usnesením č. 16/2018 ze dne 13. 12. 2018 schválilo.

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu.

Na základě koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu územního plánu po společném projednání, zejména Odboru životního prostředí a zemědělství k navrženým zastavitelným plochám pro bydlení byl jejich rozsah přehodnocen a část zastavitelných ploch vyřazena. Na základě žádosti o změnu stanoviska byly ponechané plochy zdůvodněny a odsouhlaseny. Změna stanoviska byla tímto Orgánem státní správy potvrzena dne 11. 11. 2019. Ostatní připomínky dotčených orgánů a veřejnosti, podané v daném termínu, byly vyhodnoceny, případně upraveno.

Stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí bylo dne 22. 4. 2020 bylo vydáno souhlasné a uplatněné požadavky splněny.

(doplňí pořizovatel podle průběhu projednání návrhu územního plánu)

a) 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

Území obce Zbizuby, dle Politiky územního rozvoje (dále jen PÚR) České republiky 2008 (schválena Vládou ČR dne 20. 7. 2009) se nachází mimo rozvojové osy či oblasti. 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.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

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)

Cíle územního plánování jsou uvedeny v § 18 a úkoly v § 19 stavebního zákona. 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 podle § 18 odst. 5 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 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 územního plánu je vytvoření podmínek k dalšímu rozvoji obce ve svém souhrnu přijatelný.

Nový územní plán, proti současnému platnému územnímu plánu Zbizuby, včetně jeho následných změn, nenavrhuje nové plochy pro výstavbu, spíše je redukuje.

Podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou navrženy úměrně potřebám území.

Návrh 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 náleзовou databází Agentury ochrany přírody, jako např. bělásek zelný, 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 zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění;
- 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 v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování;
- zastupitelstvo obce rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení územního plánu;
- vymezení ploch odpovídá požadavkům § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění i obecným požadavkům uvedeným v § 3, též vyhlášky; využito bylo ustanovení § 3 odst. 4, této vyhlášky věty první: „Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19.“;

- 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.

Textová i grafická část územního plánu i jeho odůvodnění jsou zpracovány v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění. 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“);
- jako základní podklad pro návrh nového územního plánu Zbizuby je současný platný územní plán obce Zbizuby (schválený dne 12. 2. 2002, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Zbizuby dne 28. 2. 2002), včetně jeho následných změn; je upraven dle současného stavu – digitalizovaného území a zohledňuje dosavadní kontinuální vývoj všech požadavků;
- jsou prověřeny, vyhodnoceny, redukovány a částečně respektovány zastavitelné plochy ze současného územního plánu, po formální stránce jsou naplněny požadavky nového SZ, vyhláška č. 500/2006 Sb. a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., jsou upraveny názvy ploch;
- 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 zákona č. 183/2006 Sb., 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.

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: 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;
- Vestec: pilířové stodoly, čp. 4;
- 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 a podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (*dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.*)

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 chráněn 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, 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. U vjezdu do obce je čerpací stanice pohonných hmot se zázemím.

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. V obci je zemědělská farma, která je stabilizována. 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 výšku 12 m nad terénem. Tato regulace se nevztahuje na elektrorozvody a vysílače.
- 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 svažitéch 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;
- do ploch přírodních nezastavěného území jsou navrženy pouze plochy ÚSES – v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;

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 mimo lesní zeleně, alejí podél cest a silnic i solitérních 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.

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 s 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 NK 61 Štěchovice – 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.

Navržený 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 soukromá a vyhrazená

(ZS).

Zeleň veřejných prostranství a doprovodná zeleň 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 nevyklučují.

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 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.

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. Sáz.

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.

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.

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 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.

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 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 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 umístění 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 umísťován.

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, rybníky);*
- *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 zařazení apod.;*

- stavby vyšší než 30 m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jinými vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.

Pod legendou koordinačního 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.

Stanovení ploch s jiným způsobem využití

Na základě požadavku schváleného zadání územního plánu je vymezena plocha s jiným způsobem využití, než je stanoveno ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území na základě § 3, odst. 4.

Je vymezena funkční plocha: - plochy zeleně soukromé a vyhrazené - do těchto ploch jsou zahrnuty i nezastavitelné pozemky zahrad.

Podmínky pro tyto plochy zaručují jejich ochranu zejména před zastavěním.

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 potenciálního 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 uskládá 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 přístavení budou obyvatelé informováni pomocí obecního rozhlasu;
- pro zásobování užitkovou vodou lze využít vodních ploch v rozsahu řešeného území;
- varování a vyzoomění 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 tento 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 projevily 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.

Návrh územního plánu 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 a jeho následných změn.

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 56 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 vymezení 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 nevyskytují.

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 OP NRBK 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)

Z 2 plochy bydlení venkovské - východní část sídla vyřazena

Z 3 plochy bydlení venkovské – východní část sídla 2 RD (BV)

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

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- pokračování uliční zástavby, dělení pozemků.

Z 4 plochy bydlení venkovské – východní část sídla vyřazena

Z 5 plochy bydlení venkovské - jižní část sídla vyřazena

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 1 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.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- jeden pozemek – doplnění stávající zástavby

Z 8 plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury a komerční – 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, realizováno z dotace Kraje, plocha zasíťována, nemá BPEJ, vedena jako ostatní plocha.

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

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 10 plochy smíšené výrobní – západní část sídla vyřazena

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

Současné využití: orná půda - I. třída ochrany ZPF a III. třída ochrany ZPF, plocha v OP NRBK. Zastavitelná plocha je převzata 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 infrastruktury – účelové komunikace, parkoviště (ID)

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

(Rozhledna, vysílač, vodojem) (TI)

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 (BS)

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 800 m²;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci - VPS;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z 15 plochy smíšené obytné venkovské – severní část sídla 1 RD (BS)

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

Tato plocha je vymezena po zrušení sběrného místa a je v zastavěném území. Bude sloužit pro stavbu 1 RD s využitím stávající technické a dopravní infrastruktury.

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.

Z 16 plochy smíšené obytné venkovské - severní část sídla 1 RD (BS)

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

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

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;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- prodloužení cesty;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- dle platného územního plánu je na RD vydáno stavební povolení na DČOV a studnu.

Z 17 plochy smíšené obytné venkovské – střed sídla – pravá část 2 RD (BS)

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 800 m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;

Z 18a plochy smíšené obytné venkovské – západní sídla – levá 3 RD (BS)

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 (BS)

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 19 plochy smíšené obytné venkovské – východní část sídla vyřazena

Z 20 plochy zemědělské výroby – 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;

k. ú. Vranice

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

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 (BS)

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 22 plochy smíšené obytné venkovské – východní část sídla 2 RD (BS)

Současné využití: trvalý travní porost – II. 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. Do volné krajiny musí být umístěny zahrady a zeleň.

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.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

- stavební povolení na RD a studnu;
- provedeno připojení na inženýrské sítě.

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 (VS)

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. Vlková

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

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 26 plochy smíšené obytné venkovské – jižní část sídla **vyřazena**

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

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.

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

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;

Z 29 plochy smíšené obytné venkovské – východní část sídla **2 RD (BS)**

Současné využití: orná půda – I. třída ochrany ZPF

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

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území a je připojena na stávající komunikaci. Její úpravy se nevyklučují. Směrem do volné krajiny je nutné umístit zeleň.

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:

- vydáno společné povolení, provedeno dělení pozemků, zasíťováno;
- smlouva s ČEZ a vyjádření ke stavebnímu řízení;
- souhlas se stavbou.

k. ú. Vlková, část obce Hroznice

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

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 (BS)

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;

Z 32 - plochy smíšené obytné venkovské – střed – v zastavěném území 2 RD (BS),

Současné využití: trvalý travní porost – I. třída ochrany ZPF a III. 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. Vymezená plocha je v zastavěném území a je v proluce stabilizované zástavby.

Na vymezenou plochu navazuje zeleň soukromá a vyhrazená, která tvoří mezičlánek mezi další zástavbou. Tato část je z hlediska podloží a terénu pro toto vhodná.

Podmínky využití plochy:

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

k. ú. Makolusky

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

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 (BS)

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 dělící 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 2 RD (BS)

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.

Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy z hlediska přípravy lokality:

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

Z 35 plochy rekreace – jižní část sídla **vyřazena**

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

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.

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

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 (RS)

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:

BV	Plochy bydlení venkovské	2,6794 ha
BS	Plochy smíšené obytné venkovské	9,2609 ha

Plochy bydlení celkem.....11,9403 ha

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

Celkový zábor ze ZPF..... 11,6373 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.

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, Koblasko 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 nevyužitá plocha tak jako dosud využívány dosavadním způsobem (tj. převážně jako orná půda).

Kde není stanovena třída ochrany ZPF (pozemek není bonitován), bude použito ustanovení obsažené v § 15, odst. 4 vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

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)

- II. a Koordináční výkres – klad listů 1 (k.ú.Zbizuby)
- II. a Koordináční výkres – klad listů 2 (k.ú. Vranice)
- II. a Koordináční výkres – klad listů 3 (k.ú.Vlková)
- II. a Koordináční výkres – klad listů 4 (k.ú. Makolusky)
- II. b Výkres širších vztahů cca 1 : 50 000
- II. c Výkres záborů zemědělského půdního fondu – klad listů 1 (k.ú.Zbizuby)
- II. c Výkres záborů zemědělského půdního fondu – klad listů 2 (k.ú. Vranice)
- II. c Výkres záborů zemědělského půdního fondu – klad listů 3 (k.ú.Vlková)
- II. a Výkres záborů zemědělského půdního fondu – klad listů 4 (k.ú. Makolusky)

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