

# ZADÁNÍ

## ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBIZUBY

(Návrh)



Pořizovatel: Městský úřad Kutná Hora  
Odbor regionálního rozvoje a územního plánování  
Havlíčkovo náměstí 552  
284 01 Kutná Hora

Zadání je zpracováno v souladu s ust. § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon).

Zadání je zpracováno v souladu s §11 vyhl. č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v rozsahu přílohy č. 6 této vyhlášky.

Schváleno usnesením Zastupitelstva Obce Zbizuby

č. ....ze dne.....

.....  
místostarosta

.....  
starostka

listopad 2018

## **Obsah zadání Územního plánu Zbizuby**

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- e) Případný požadavek na zpracování variant řešení
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ :

Název akce:	ÚZEMNÍ PLÁN Zbizuby – <i>zadání</i>
Stupeň:	ZADÁNÍ
Místo akce:	Obec Zbizuby k.ú. Makolusky, Vlková, Vranice, Zbizuby
Okres:	K U T N Á H O R A
Požizovatel:	Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Projektant:	
Datum zpracování:	říjen 2018

Vymezení řešeného území:

**Řešeným územím je správní území obce Zbizuby**

POČET OBYVATEL:	446
VÝMĚRA:	1938 ha
HUSTOTA OSÍDLENÍ:	23 obyvatel/km <sup>2</sup>
POČET KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ	4
katastrální území Makolusky, Vlková, Vranice, Zbizuby	

POČET ZÁKLADNÍCH SÍDELNÍCH JEDNOTEK	7
Hroznice, Koblasko, Makolusky, Nechyba, Vlková, Vranice, Zbizuby	
POČET ČÁSTÍ OBCE	8
Hroznice, Koblasko, Makolusky, Nechyba, Vestec, Vlková, Vranice, Zbizuby	

- a) **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Obec má stávající 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 účinností 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.

**1. *Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, z územně plánovací dokumentace vydané krajem, z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů***

Řešené území Obce Zbizuby podle Politiky územního rozvoje (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.

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

Je třeba respektovat:

Nadregionální biokoridory K78

ochranná pásma vodních zdrojů 1. a 2. stupně,

**Z územně analytických podkladů vyplývají tyto problémy a záměry k řešení:**

Promítnout do územně plánovací dokumentace vymezení ÚSES

Navrhnout větší podíl ploch občanského vybavení, bydlení, výroby a skladování

Řešit střety rozvojových ploch s nadzemním vedením elektrické energie, půdami 1. třídy ochrany, ochranným pásmem vodního zdroje, komunikačním vedením a plochami se změněným vodním režimem

Prověřit vhodnost dopravního záměru, který mimo jiné představuje předpoklad ke snížení znečištění ovzduší a hlukové zátěže v zastavěném území. Jedná se o záměr: D34 – silnice II/125 přeložka Zbizuby

V návrhu urbanistické koncepce a uspořádání krajiny zohlednit skutečnost, že kvalitní zemědělská půda představuje více než 50 % výměry obce.

V rámci širších územních vztahů bude nutné řešit územní plán ve vazbě na schválené územní plány okolních obcí, zejména návaznost systému ÚSES a technické infrastruktury.

V řešeném území se bude vycházet z koncepce stávajícího územního plánu.

**2. *Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností***

Důvodem pro pořízení územního plánu je zejména skutečnost pozbytí platnosti územních plánů schválených před 1. 1. 2007 dle současně platné legislativy do konce roku 2022. Obec předpokládá zachovat koncepci návrhu zastavitelných ploch

navržených ve stávajícím územním plánu a všech jeho platných změnách. V novém územním plánu bude aktualizován skutečný stav zastavěného území obce.

Požadavky dotčených orgánů po projednání návrhu zadání:

**3. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Obec požaduje zachovat většinu lokalit navržených stávajícím územním plánem včetně všech platných změn k zastavění, které dosud nejsou zastavěné, v zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití, jak stanovuje vyhláška č. 501/2006 Sb., pokud dále není uvedeno jinak.

Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území.

Vymezit zastavěné území dle stavebního zákona.

Stanovit jasné členění funkčních ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., § 3-19

Objekty architektonicky a historicky významné navrhnout k ochraně a stanovit způsob jejich ochrany.

Nezastavěné území ÚSES, plochy pro retenci, ochranu před erozí a pro rozliv vodotečí navrhnout jako plochy přírodní nezastavěného území.

Pro plochy v zastavěném území a pro zastavitelné plochy budou stanoveny vhodné regulativy pro intenzitu využití pozemků a výšku zástavby. Zastavěná, zastavitelná i nezastavitelná část území bude respektovat zásady průchodnosti zástavby a volné krajiny pro rekreační pěší pohyb a pro pohyb cyklistů. Trasy pro pěší a cyklistickou rekreační dopravu budou koordinovány se stavem a řešením této problematiky na území sousedních obcí.

Řešením územního plánu posílit úlohu obce jako lokálního centra okolí a zvýšení možnosti zaměstnanosti.

Návrh je založen na principu rozvoje (soustředění výstavby) do stávající zástavby a nerozptylování výstavby do krajiny a narušování krajinného prostoru. Tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení.

Na základě projednaných požadavků v Obci Zbizuby a záměrů obce jsou navrhovány a budou projektantem prověřeny nově navrhované lokality k zařazení do zastavitelných ploch územního plánu, případně posouzena reálnost zastavění již stávajících navržených lokalit, zároveň bude přehodnocen stávající stav využití území.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu v zastavěném území.

Prověřit vhodnost všech navržených zastavitelných ploch původním územním plánem a všemi jeho změnami, které nejsou dosud zastavěné.

Zastavitelné plochy nově vymezené i převzaté z původního územního plánu budou zařazeny dle požadavků do ploch venkovské bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšené venkovské bydlení.

## **Katastrální území: Zbizuby**

Část obce: Zbizuby

### **Konkrétní požadavky:**

*Návrhy jsou konkrétní požadavky majitelů pozemků, projektant dle prověření uvedených lokalit a posouzení vhodnosti může jejich rozsah zvětšit případně zmenšit.*

### **Návrh A:**

Prověřit možnost umístění rozhledny v obci Zbizuby na pozemku p. č. 1379 k.ú. Zbizuby (náhrada za zrušení změny 3.12., ve které bylo na p.č. 477/24 v k.ú. Vlková vymezeno funkční využití plochy: plocha pro technické vybavení s indexem konkrétní funkce – určenou pro rozhlednu a vysílač pro mobilní telefony).

### **Návrh B:**

Prověřit možnost zařazení pozemku p.č. 975, části pozemku p.č. 971 a pozemku p.č. 987/10 k.ú. Zbizuby do funkce venkovské bydlení.

### **Návrh C:**

Prověřit možnost zařazení části pozemku p.č. 997/8 a části pozemku p.č. 998/1 k.ú. do funkce venkovské bydlení

### **Návrh D:**

Prověřit možnost zařazení pozemku p.č. st. 264 (nyní je část ve funkci venkovského bydlení), pozemku p.č. 969/5 (nyní je zařazen ve funkci venkovského bydlení), části pozemku p.č. 970/1 a části pozemku p.č. 1120/4 k.ú. Zbizuby do funkce území výroby a služeb.

### **Návrh E:**

Prověřit možnost **vyřazení** části pozemků p.č. 1121, p.č. 1122 a p.č. 1350/1 v k.ú. Zbizuby **z funkce území výroby a služeb a jejich zařazení na plochu orné půdy.**

Zařazení ploch **dle návrhu A, B, C a D** do zastavitelného území **je kompenzováno** vyřazením pozemků **dle návrhu E**, kterým budou tyto pozemky zařazený na plochu orné půdy.

Část obce: Vestec

Prověřit možnost změny využití pozemků p.č. st. 163 a 499/2 k.ú. Zbizuby do funkce bydlení s možností podnikání

## **Katastrální území: Makolusky**

### **Návrh F:**

Prověřit možnost zařazení pozemků p. č. 86 a 85/2 k.ú. Makolusky do území smíšeného venkovského bydlení, příp. zemědělského podnikání

**Návrh G:**

Prověřit možnost zařazení pozemku p.č. 88 k.ú. Makolusky do funkce zahrada.

**Katastrální území: Vlková**

Část obce: **Vlková**

**Návrh H:**

Prověřit možnost změny využití části pozemku p.č. 310 k.ú. Vlková z funkce rekreace do funkce smíšené venkovské bydlení.

Část obce: **Hroznice**

**Návrh I:**

Prověřit možnost zrušení změny 3.12., ve které bylo na p.č. 477/24 v k.ú. Vlková vymezeno funkční využití plochy: plocha pro technické vybavení s indexem konkrétní funkce – určenou pro rozhlednu a vysílač pro mobilní telefony. Tuto plochu zařadit do ploch pro smíšené venkovské bydlení.

**4. Požadavky na řešení koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

Základní koncepce veřejné infrastruktury navržené stávajícím územním plánem zůstane nezměněna. Bude prověřeno napojení zastavitelných ploch na síť veřejné infrastruktury.

**5. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Nezastavěné území začlenit do ploch s rozdílným způsobem využití dle stávajícího stavu využití pozemků. Umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona bude případně doplněno dle požadavků orgánů ochrany životního prostředí.

**b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Nejsou požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

**c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Prověřit potřebu vymezení nových ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, na níž budou napojeny nově navrhované zastavitelné plochy.

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

Nejsou požadavky na vymezení takovýchto ploch a koridorů.

**e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Zpracování variantního řešení se nepředpokládá.

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Dokumentace Územního plánu Zbizuby bude po obsahové stránce zpracována v rozsahu požadavků na zpracování územního plánu (viz příloha č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění). Jako mapový podklad bude použita aktuální katastrální mapa.

**Návrh**

**A) Textová část**

průvodní zpráva v členění dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

**B) Grafická část**

- výkres základního členění území ..... 1:5 000
- hlavní výkres ..... 1:5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ..... 1:5 000
- dle potřeby výkres pořadí změn v území

**Odůvodnění územního plánu**

**A) Textová část**

průvodní zpráva v členění dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

**B) Grafická část**

- koordinační výkres ..... 1:5 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu ..... 1:5 000
- výkres širších vztahů ..... schéma

Návrh územního plánu bude vypracován a předán v tištěné podobě ve formátu nejvhodněji A4 nebo A3:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání
- v 1 vyhotovení pro Krajský úřad (v případě potřeby úpravy na základě stanoviska Krajského úřadu)
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o územním plánu (v případě úpravy na základě došlých stanovisek a připomínek po společném jednání)
- ve 4 vyhotoveních pro vydání územního plánu (upravené po všech projednáních)



Pro každý stupeň jednání bude předáno rovněž digitální vyhotovení dokumentace pro možnost zveřejnění na internetu.

Konečné zpracování dokumentace bude posléze uloženo u:

Obecního úřadu obce Zbizuby,

Městského úřadu Uhlířské Janovice, stavebního úřadu,

Městského úřadu Kutná Hora, odboru regionálního rozvoje a územního plánování – úřad územního plánování,

Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu.

**Formát zpracování:**

Elaborát bude zpracován nad aktuální digitální katastrální mapou, ve vektorové podobě (SHP, DGN) a v této podobě také předán po vydání územního plánu.

**g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Zastavitelné plochy nově vymezené i převzaté z původního územního plánu budou zařazeny do ploch venkovské bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšené venkovské bydlení. V rámci těchto ploch bude vyloučeno umístování staveb a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše a nebudou obsahovat požadavky, které by svým rozsahem a charakterem zakládaly rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Pro stávající zastavěné plochy uvnitř zastavěného území určené pro podnikatelské aktivity bude stanovena podmínka, že negativní vlivy nepřekročí nad přípustnou mez hranice areálu a budou zařazeny do plochy smíšené výrobní.