**ÚZEMNÍ PLÁN**

**B U Z I C E**



**Textová část**

**Zpracovatel**

|  |  |
| --- | --- |
| LOGO | **Architektonický ateliér ŠTĚPÁN**Žižkova 309/12370 01 České Budějovice**Hlavní projektant:** Ing. arch. Václav Štěpán**Zodpovědný projektant:** Ing. arch. Arnošt Janko**Zodpovědný projektant:** Ing. Aneta Mikešová |

**Březen 2019 paré č.**

# I. OBSAH PLNÉHO ZNĚNÍ VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU BUZICE

[a) vymezení zastavěného území](#__RefHeading___Toc476835723) 4

[b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot](#__RefHeading___Toc476835724) 4

[c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.……………………](#__RefHeading___Toc476835725)..6

[d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití](#__RefHeading___Toc476835726) 8

[e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně](#__RefHeading___Toc476835727) 11

[f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)………………………………………………………….…………………………………………………………………………….](#__RefHeading___Toc476835728)13

[g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit](#__RefHeading___Toc476835729) 22

[h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona](#__RefHeading___Toc476835730) 23

[i)](#__RefHeading___Toc476835731) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona……………………………24

[j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření](#__RefHeading___Toc476835732) 24

[k) údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části](#__RefHeading___Toc476835733) 24

**Grafická část**

 N1 – Výkres základního členění území m 1:5 000

 N2 – Hlavní výkres m 1:5 000

N3 – Výkres VPS, VPO a asanací m 1:5 000

**II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BUZICE**

[a) postup při pořízení územního plánu](#__RefHeading___Toc456595961) 25

[b) vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou krajem](#__RefHeading___Toc456595962) 26

[c) vyhodnocení návrhu ÚP s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území…………………………………………………………………………………………………………………………………………...](#__RefHeading___Toc456595963)26

[d) vyhodnocení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů](#__RefHeading___Toc456595964) 27

[e) vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů](#__RefHeading___Toc456595965) 29

[f) vyhodnocení splnění požadavků zadání](#__RefHeading___Toc456595966) 29

[g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty](#__RefHeading___Toc456595968) 29

[h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto hodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí……………38
i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5](#__RefHeading___Toc456595969) 38

[j) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly](#__RefHeading___Toc456595970) 38

[k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ……………………………………………………………………………………………………..](#__RefHeading___Toc456595971)38

[l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení](#__RefHeading___Toc456595972) 38

[m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa](#__RefHeading___Toc456595973) 39

[n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění](#__RefHeading___Toc456595974) 41

[o) vypořádání připomínek;](#__RefHeading___Toc456595975) 41

[p) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části….……………………………………………………………………………………………..……………………….…….](#__RefHeading___Toc456595976)41

**Grafická část**

O1 – Koordinační výkres m 1: 5 000

O2 – Výkres širších vztahů m 1: 50 000

O3 – Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF a PUPFL m 1: 5 000

1. **PLNÉ ZNĚNÍ VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU BUZICE**
2. **Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území obce je vymezeno v Územním plánu Buzice (dále jen „ÚP Buzice“) v grafické části, a to v následujících výkresech:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Zahrnuje pozemky ve stávajícím zastavěném území (aktualizováno ke dni 1.1.2019), zastavěné stavební pozemky, pozemní komunikace s vjezdy na pozemky zastavěného území.

1. **Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

ÚP Buzice ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně historického dědictví zahrnující historické jádro obce – návesní ulicový prostor. Původní urbanistický soubor staveb s kvalitní architekturou na půdorysu usedlostí z konce 18. a začátku 19. století. Přitom chrání vysoké hodnoty krajiny v celém rozsahu správního území obce jako základní kvalitu životního prostředí lidí zde žijících. Na základě jejich hodnot určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území. Proveditelně zajišťuje ochranu nezastavěného území a podmínky zastavitelnosti.

Navržené zastavitelné plochy se na území obce a v jejích místních částech vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Nárůst obyvatel obce je způsoben dobrými životními podmínkami a s možnostmi dalšího rozvoje trvale obytného prostředí. Převažující je bydlení v hodnotně provedené přestavbě původní zástavby a v rodinných domech se zahradami s přímým kontaktem k okolní krajině. Tento stav je způsoben částečnou rehabilitací hodnot venkovského života (spojení bydlení s přírodou), vzrůstajícím stupněm automobilizace a nemožností dosažení bytu ve městě. Pracovní příležitosti v místě jsou limitovány pouze existencí areálu živočišné výroby a další závisí na dojížďce za prací do blízké Blatné, Strakonic a Písku. Výjimečné hodnoty krajiny v poloze sídla dotváří paralelní prostor údolní nivy řeky Lomnice se stabilními podmínkami pro možnosti komplexně vybaveného obytného i rekreačního prostředí. Absence průmyslu je logická. Díky urbanizované krajině s nenarušenou ekologickou rovnováhou celého panoramatu krajiny s možností vodácké rekreace, turistickým a cykloturistickým trasám k významným památkám, je obec Buzice cílem návštěvníků nejen v rámci kulturního cestovního ruchu ale i a pro rekreační funkce ve stávajících objektech. ÚP navrhuje další možnosti pro turistiku a drobné služby s tím spojené.

V obci Buzice a v celém správním území se předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech s rekreačním zázemím i využitím a dále rozvoj občanského vybavenosti. V obci prosperuje zemědělský areál živočišné výroby pro ustájení skotu, jehož ochranné pásmo bude projednáno na základě rozptylové studie amoniaku.

Ve stávající zástavbě je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu a na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí. Zastavěné území je určeno převážně k rekonstrukci a opravám objektů s využitím pro bydlení a občanskou vybavenost, která nenaruší obytnou funkci. Dostavba je soustředěna především na plochy, jejichž zástavbou dojde k ucelení sídla a jeho místních částí s maximálním využitím stávajících komunikací a technické infrastruktury.

KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

1. URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Krajina řešeného území má vedle přírodních hodnot malebný ráz a tím i estetickou hodnotu. Jedná se zejména o historické jádro obce Buzice. a zástavbu místních částí Václavov, Buzičky a Zbuzy, která se vyznačují tradičním vesnickým prostředím s poměrně zachovalými soubory staveb vesnické lidové architektury. Tato architektonicky nejhodnotnější území se vyznačují typickou zástavbou (sedlové střechy, průčelí domů), členitostí a různorodostí zástavby. V sídlech je historicky a esteticky cenná urbanistická kompozice.

Architektonicky významné objekty představují nemovité kulturní památky a most přes řeku Lomnici jihovýchodně od Buzic.

Historicky významnou stavbou je tvrz Buzice a návesní prostor obce Buzice.

V celém řešeném území se nachází místa vyhlídek jak do údolí řeky Lomnice s historickou zástavbou obce, tak na část Blatenské rybniční soustavy a kompaktní lesní celky uzavírající údolí řeky Lomnice ve směru k mlýnu Čermák.

Kulturní hodnoty jsou v sídlech zastoupeny typickou zástavbou vesnického charakteru v obci Buzice a jejích místních částech.

ÚP Buzice navrhuje další zastavitelné plochy, které jsou prostorově i funkčně v souladu se stávajícími hodnotami správního území obce. Stávající hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a všech hodnot krajiny podél údolní nivy řeky Lomnice a místní rybniční soustavy a kompaktně zalesněného území při východním okraji obce. Územním plánem jsou chráněny tyto hodnoty:

* urbanistická struktura a architektonický ráz zástavby obce a jejích místních částí
* urbanisticky hodnotné území jádra obce Buzice
* nemovité kulturní památky;
* památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy atd.) včetně jejich okolí;
* místa vyhlídek;
* území s archeologickými nálezy;
* kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území s prvky historické rybniční soustavy zrušené na začátku 19. století

**Podmínky ochrany** – Je třeba zachovat kulturní dědictví. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Podstatné je uchování stávajícího uspořádání cenných staveb, včetně hospodářských částí (možnost rekonstrukce a přestavby např. na bydlení). Veškeré úpravy venkovních prostorů a ploch musí být řešeny s ohledem na historické prostředí a krajinný ráz. Chráněny musí být dálkové pohledy – krajinné veduty.

Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připouštět takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty, včetně těch historických. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení charakteru zastavěného území obce a jejích místních částí pro okolní krajinu. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad staveb na krajinný ráz. Je nutné zachovat stav návesního prostoru jako výjimečné historické a architektonické dominanty obce.

Nově budované komunikace budou plynule navazovat na dosavadní komunikační síť. Navržená zástavba se nebude nadměrným měřítkem, nevhodným tvaroslovím, materiálovou skladbou či barevností nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě nemovitým kulturním památkám a nebude narušovat krajinný ráz. Nové objekty nebudou svou výškou (dostavby i nástavby) překračovat výškový horizont okolní stávající zástavby, nebudou vytvářet v měřítku neúměrné hmoty objektů, nebudou používány netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.

Výstavba chat mimo plochy staveb pro rodinnou rekreaci a plochy pro rekreaci je nepřípustná.

1. PŘÍRODNÍ HODNOTY

Řešené území je z hlediska ochrany přírody velmi hodnotné.

V k. ú. Buzice vyskytují bezejmenné vodoteče a bezejmenné vodní plochy (zpravidla napájeny podzemní vodou a melioracemi). Jsou umístěny jak v zastavěném území (v zahradách), tak mimo něj.

V zájmové oblasti se vyskytují významné krajinné prvky ze zákona, např. lesy, rybníky, údolní nivy. Tyto prvky vytvářejí ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny, utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Je zde vyhlášen významný krajinný prvek po obou stranách toku řeky Lomnice.

Lesy charakterizuje Blatenská pahorkatina převážně zalesněná. Stupeň přirozenosti lesních porostů je 2.

Mezi hodnoty území patří zemědělské půdy II. třídy ochrany dle vymezení bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Bonitně nejcennější půdy I. třídy ochrany zemědělské půdy se v řešeném území nevykytují.

Řešené území náleží do Blatenského bioregionu (1.29), biochor 4To, 4PS, -4BS, -4RP, -4BP, 4Do.

V ÚP Buzice. Je vymezen Územní systém ekologické stability (ÚSES), který zahrnuje skladebné prvky regionální a lokální úrovně.

ÚSES v ÚP Buzice je vymezen na základě Generelu ÚSES ORP Blatná a upraven autorizovaným projektantem ÚSES.

Oblast krajinného rázu (dále jen ObKR) charakterizuje pro severní část území ObKR 01 Blatensko. Západní část řešeného území spadá do místa krajinného rázu Blatenská kotlina, východní pak do Mirovická pahorkatina.

Řešené území charakterizuje převážně krajinný typ lesopolní krajiny, okrajově v severní a jihozápadní části správního území obce rybniční krajinný typ.

Přírodní hodnoty tvoří též ladní vegetace na neobdělávatelných plochách, která z velké části odpovídají původní dřevinné skladbě.

Významné krajinné prvky (VKP) registrované se nenachází. VKP ze zákona představuje údolní niva Lomnice, dále lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera.

1. CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se zejména o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.

Kvalitní technická infrastruktura jednotlivých sídel je předpokladem ke stabilizaci a rozvoji obyvatelstva nejen v oblasti bydlení, ale i pracovních příležitostí. Vlivem řešení územního plánu dochází k rozvoji a zlepšení civilizačních hodnot v důsledku návrhu nových ploch pro bydlení, občanské vybavenosti, veřejného prostranství, společně s návrhem dalších staveb technické a dopravní infrastruktury.

**Podmínky ochrany** – Návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a podpoře, např. vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, čistíren odpadních vod, zachování či naopak rozvíjení dopravní infrastruktury. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

1. **Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom je respektována historická nepravidelnost zástavby odpovídající zástavbě vesnické. Při realizaci nové zástavby je třeba zachovávat začlenění nejen do okolního zastavěného území (zachování celistvosti a kompaktnosti sídla, začlenění ke stávajícímu charakteru sídla), ale i do krajiny, a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty, kulturní památky. Dále je třeba respektovat stávající a stanovovat nové architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, s ohledem na kvalitu a řešení staveb a veřejných prostranství.

Kritériem pro koncepci je ochrana přírodních, kulturních a architektonických hodnot, ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany. Nové plochy pro bydlení jsou nejčastěji situované po obvodě zastavěného území obce a jejích místních částí. Navazují na zastavěné území, nebo vyplňují proluky v zastavěném území. Je uchován přírodní rámec obce a harmonické měřítko krajiny.

Návrh zahrnuje kromě vlastní obce a lokalit Buzičky a Václavov i údolí řeky Lomnice pod obcí v celém úseku katastrální výměry až po Čermákův mlýn. Cílem územního plánu obce je přesně dimenzovat obytné, rekreační, výrobní a klidové krajinné prostory, s ohledem na vysokou kvalitu prostředí se zřetelem na jeho neopakovatelnost.

Celková koncepce v rozvoji obce je založena na zájmu rodáků a občanů především z Blatenska o možnost realizace rodinných domků a sportovně – rekreačního pobytu v údolí Lomnice na obou březích. Základním prvkem zastavěného a zastavitelného území obce je návesní prostor, v jehož ose probíhá i končí komunikace II. třídy Blatná – Buzice, jejíž trasa vyúsťuje na historický kamenný most přes Lomnici, kde navazuje na místní komunikaci do Škvořetic. Návesní prostor vytváří pravidelná zástavba zemědělských usedlostí a dvorů, doplněná v prolukách dostavbou sólových obytných objektů. Podél komunikace II. třídy směrem k Blatné na tento prostor navazuje skupina malozemědělských usedlostí, stejně tak jako na opačné straně na druhém břehu řeky, u mlýna, je zástavba drobných rolnických chalup.

Prostorovou zvláštností Buzic je drobná skupinová zástavba usedlostí, na kterou s odstupem navazují návrhy nové zástavby v přiměřené proporci dotvářející dominantní zástavbu původní obce. Z hlediska obsluhy této zástavby se jedná o komunikační propojení ke stávajícím trasám účelově doplňujícím a propojujícím základní komunikační skelet sídla.

V průběhu projednávání územního plánu obce budou prověřovány vodohospodářské souvislosti v severní části území katastru s ohledem na funkci lokální rybniční soustavy tvořené ze dvou povodí, které zasahují do katastru Buzice z katastru obce Skaličany. Jedná se především o logické doplnění této rybniční soustavy dalšími rybníky, které původně v této soustavě existovaly zhruba do roku 1810. Pozemkovými reformami byly tyto rybníky zrušeny a nahrazeny soustavou melioračních vodotečí, které jsou v současné době stále funkční a vymezují systém pozemků, především zamokřených luk a v několika místech orných ploch. Profilace terénu se od té doby nezměnila a to znamená, že zde trvá výhodná situace pro částečné znovuobnovení původní rybniční soustavy v lokalitě Nový Dvůr. Vzhledem k návrhu lokálního systému ekologické stability jsou uvedené pozemky navrženy k obnově původní rybniční soustavy, která má přímou souvislost s vodním systémem rybníků Vilímec, Krejčí (k.ú. Buzice) a s vodním systémem rybníků Pýcha, Závist, Drážky (v sousedním k. ú. Skaličany).

Realizace vodních ploch (rybníky, tůně) v ploše bývalého Velkého Buzického rybníka je koncipována jako soustava vodohospodářských opatření, jejíž osou je provedení nového revitalizovaného levobřežního ramene řeky Lomnice, které obchází zastavěné území obce Buzice. Při této realizaci dojde provedením ramene zapojení prostoru bývalé výtopy Velkého Buzického rybníka na říční prostředí s vytvořením prostorů pro život na vodu vázaných společenství, bude vytvořen prostor pro tlumivé rozlivy a zpomalení odtoku – lze to chápat jako kompenzaci za provedení úpravy řeky Lomnice v 60. letech. V rámci návrhu je navržena obnova rybníka Kalencov nátokovou stokou ze Škvořetického potoka na opačné straně od řeky – viz schéma vymezení v grafické části.

Navrhované skupiny obytných a rekreačních objektů i objektů občanské vybavenosti jsou výškově zónovány obdobně jako stávající zástavba, to znamená v přízemní a patrové části objemově i tvarově jednoduchých staveb zastřešených sedlovou, valbovou i polovalbovou střechou. Vzájemné odstupy objektů dávají dobrý předpoklad obsluhy a současně umožňují odstavování zaparkovaných vozidel na

vlastním pozemku. Tato zástavba pokračuje v charakteru sousedícího zastavění a zcela přirozeným způsobem umožňuje pokračování stávající doprovodné a rozptýlené zeleně, která tím obohacuje prostředí sídla a paralelně dotváří biokoridor řeky Lomnice.

**Přehled a charakteristika navržených zastavitelných ploch a koridorů technické a dopravní infrastruktury**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Označení lokality | Funkční využití | Charakteristika | Orientační plochalokality |
| Z1 | OS – občanské vybavení  | tělovýchovná a sportovní zařízení – hřiště | 2,2 ha |
| Z2 | OS – občanské vybavení  | tělovýchovná a sportovní zařízení | 0,2 ha |
| Z3 | OV – občanské vybavení  | Veřejná infrastruktura – sociálně zdravotní zařízení  | 1,5 ha |
| Z4 | OS – občanské vybavení  | Tělovýchovná a sportovní zařízení – hřiště | 0,4 ha |
| Z5 | OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura | Veřejná infrastruktura – hasičská zbrojnice | 0,03 ha |
| Z6 | SK – plochy smíšené obytné  | Komerční využití | 0,2 ha |
| Z7 | PV – veřejná prostranství | Místní obslužná komunikace | 0,4 ha |
| Z8 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,7 ha |
| Z9 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,09 ha |
| Z10 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 8,4 ha |
| Z11 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,09 ha |
| Z12 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,2 ha |
| Z13 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,2 ha |
| Z14 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,1 ha |
| Z15 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,5 ha |
| Z16 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,2 ha |
| Z17 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,2 ha |
| Z18 | VP – veřejná prostranství | Místní obslužná komunikace | 0,2 ha |
| Z19 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,9 ha |
| Z20 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 1,2 ha |
| Z21 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,3 ha |
| Z22 | VP – veřejná prostranství  | Místní obslužná komunikace | 0,05 ha |
| Z23 | BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | Rodinné domy venkovského charakteru | 0,2 ha |
| Z24 | OS – občanské vybavení  | Tělovýchovná a sportovní zařízení | 6,1 ha |
| Z25 | PV – veřejná prostranství  | Chodník | 0,3 ha |
| D – Dopravní infrastruktura – silniční | Cyklostezka | 0,5 ha |
| Z26 | D – Dopravní infrastruktura – silniční | Cyklostezka | 0,5 ha |
| Z27 | D – Dopravní infrastruktura – silniční | Cyklostezka | 0,3 ha |
| Z28 | D – Dopravní infrastruktura – silniční  | Silnice III. třídy | 0,7 ha |
| K1-K5 | W – plochy vodní a vodohospodářské | Plocha vymezená pro výstavbu rybníků | 71,1 ha  |
| K6-K8 | ZV – veřejná prostranství  | Veřejná zeleň | 1,3 ha |
| ZO – zeleň ochranná a izolační | Izolační zeleň podél řeky | 0,7 ha |
| K9-K11 | ZO – zeleň ochranná a izolační | Izolační zeleň chránící plochy bydlení | 0,6 ha |
| TV1 – TV8 | Koridor technické infrastruktury | Hlavní vodovodní řady |  |
| TK1 – TK10 | Koridor technické infrastruktury | Hlavní kanalizační řady |  |

**d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

Dopravní infrastruktura

Páteřní komunikaci v zájmovém území představuje silnice II. třídy č. 121 Buzice, která zajišťuje dopravní přístupnost z města Blatná a je v Buzicích ukončena. Silnice ve vybraných úsecích nesplňuje šířkové parametry. V souladu s její kategorií II. tř. ÚP navrhuje její rozšíření v regulérním šířkovém uspořádání, tj. 6 m a doplněné krajnicemi. V jejím úseku ve správním území obce je mimo současně zastavěné území ve směru do Blatné navržen pěší chodník a paralelní cyklistická stezka, a sice v jednostranném vedení tzn. podél navrhovaných ploch Z1, Z2 (sportovní občanská vybavenost) a dále ve volném terénu až na hranici katastru obce Buzice. Další pokračování na katastru města Blatné bude návrh tohoto rozšíření předmětem vyjádření dotčených orgánů státní správy a města Blatné. V současně zastavěném území obce tato silnice (č. 121) pokračuje jako součást veřejného prostranství a je ukončená jejím vyústěním na přemostění řeky Lomnice. Silnice bude jednostranně doplněna pěším chodníkem, který bude navazovat na chodník s cyklostezkou navržený podél silnice II. třídy č. 121 směrem k Blatné v nezastavěné části sídla. Toto navržené uspořádání ve veřejném prostranství návsi je ukončeno již stávajícím parkovištěm osobních automobilů.

V rozvojových plochách bude umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

Parkování a garážování vozidel v současně zastavěném a zastavitelném území je navrženo především na vlastních pozemcích. U případných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. Každá stavba obytného domu musí mít svoji garážovací potřebu pokrytu beze zbytku na vlastním pozemku.

Místní komunikace

Nově navrhované místní komunikace v rozsahu uvedeném ve výkresové části zpřístupňující navržené zastavitelné plochy jsou veřejně prospěšnými stavbami. Mají charakter obslužných komunikací. Umožňují zpřístupnění dalších funkčních ploch nezbytných pro obsluhu a celkovou prostupnost území. Některé z nich jsou součástí sítě značených pěších a cyklistických tras.

Hromadná doprava

Hromadná doprava osob je zajištěna linkovou autobusovou dopravou. Autobusová zastávka se nachází v čele návesního prostoru obce Buzice, kde je zcela funkční vč. čekárny. Ostatní místní části nejsou tímto způsobem obsluhovány vzhledem ke krátkým docházkovým vzdálenostem.

Nejbližší železniční stanice se nachází v Blatné.

Formy lodní, železniční ani letecké dopravy se v řešeném území nevyskytují.

Turistika, cykloturistika a hipostezky

V řešeném území se nachází stávající vyhlášené pěší stezky, cyklotrasy a hipostezka. Návrh jejich trasy doplňuje další cyklotrasou i pěší stezkou, a sice v úseku přemostění Lomnice za Buzickým hradem ve směru k zástavbě za historickým mostem přes řeku Lomnici, dále pak pokračování ve stávající trase pěší stezky směrem do lokality Buzičky, kde je před touto lokalitou navržena odbočka nové trasy pěší i cyklistické s využitím přechodu řeky přes původní brod. Pokračování tohoto návrhu je na druhém břehu řeky s využitím a obnovou původní účelové komunikace ve směru k restauraci u historického mostu přes řeku Lomnici s napojením na stávající silnici II/121 v návesním prostoru.

Technická infrastruktura:

1. Vodní hospodářství

Zásobování vodou:

V obci Buzice je vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu. V současné době je obyvatelstvo zásobováno z přívodního řadu do Blatné – vodárenská soustava JČ. Řad RO Vítkov – Blatná. Jedná se o gravitační řad do ČS Drhovle DN 400 délky 7501 m, výtlačný řad z Drhovle do Sedlice DN 300 délky 10 659 m a gravitační řad DN 300 délky 10 173 m ze Sedlice do VDJ Blatná – Dubina. Z VDJ Sedlice II 2 000 m3 (546,50 / 540,00 m n. m.) je voda gravitačně svedena do VDJ Blatná – Dubina 1 000 m3 (526,05 /521,55 m n. m.).

Přívodní a rozvodný řad po obci Buzice jsou provedeny z DN 80–50 v délce cca 3 km.

V osadě Václavov jsou trvale i přechodně bydlící obyvatelé zásobováni pitnou vodou především z domovních studní. Kvalita vody a vydatnost ve studních není známa.

Stávající systém zásobení vodou je vyhovující. Řady jsou prodlouženy k navrhované zástavbě.

Je počítáno s napojením osady Václavov z Buzic. Přívodní řad do osady Václavov by byl délky cca 1968 m.

Kanalizace:

V obci je smíšená kanalizační síť, jejímž provozovatelem i správcem je obec Buzice. Byla vybudována ČOV s kapacitou 200 EO (BC 200). Část stávající kanalizace byla ponechána a doplněna o nové řady z PVC DN 300 a výtlačný řad z rPE 63. Odpadní vody budou gravitačně svedeny do ČS a následně přečerpány výtlakem na pravý břeh do nové ČOV. Zástavba na pravém břehu je napojena gravitačně přímo do ČOV splaškovou kanalizací.

Osada Václavov nemá v současnosti vybudovanou kanalizaci. Odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokých jímkách, odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky. Část objektů má zřízeny domovní septiky, případně domovní ČOV s přepadem do podmoků.

V návrhu je kanalizační systém doplněn o nové řady v navrhovaných plochách – bude řešeno oddílným systémem. Pro cílový stav návrhu bude nutno zvýšit kapacitu stávající ČOV – v závislosti na počtu realizovaných a připojených nemovitostí.

V osadě Václavov se předpokládá zachovat systém individuálního čištění OV – domovní ČOV (balené aktivační či septik se zemním filtrem se zaústěním do vsaku – při návrhu a umisťování vsakovacího systému je nutno zohlednit ovlivnění individuálních zdrojů vody, které mohou být nadále využívány – jde zejména o vzdálenost se zohledněním směru proudění spodních vod – nutné hydrogeologické posouzení.

Vodohospodářské poměry:

Obec Buzice se nachází v severní části okresu Strakonice. Přirozeným vodním recipientem je řeka Lomnice (povodí řeky Otavy) se svými přítoky (číslo hydrologického povodí 1-08-04-020, a–021) Řeka protéká zástavbou sídla a spolu s hradem a mostem přes řeku vytváří dominantu sídla. V zástavbě obce řeka protéká podél jižní části zástavby a rozděluje sídlo na dvě nestejné části. Koryto řeky je částečně regulováno, převede cca 1 až 2letou velkou vodu, větší vody se rozlévají do inundace. Řeka Lomnice je hlavním recipientem celé blatenské oblasti.

1. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Řešené území je zabezpečeno v potřebě odběru elektrické energie. Ve správním území obce je umístěno pět trafostanic na paprscích z kmenové linky Blatná – Skaličany – Myštice. Z toho tři trafostanice jsou v zastavěném území obce a další dvě jsou v místních částech Václavov a Buzičky. Přenosová schopnost vedení VN 22kV je dostatečná a posílení trafostanic je možné.

1. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Zásobování zemním plynem v rozvodu STL plynovodu není požadováno.

1. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Vytápění je individuální lokální s možností kombinace elektřina a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa apod.). Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

1. KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ

V řešeném území procházejí sítě elektronických komunikací a základnové stanice ve vlastnictví společností Telefónica O2 Czech Republic.

V zájmové lokalitě prochází radioreléová ve vlastnictví České radiokomunikace.

1. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav nakládání s odpady je charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Odvoz odpadu a jeho likvidaci zajišťují Technické služby Blatná. S tímto způsobem odvozu odpadů je uvažováno i výhledově. V sídlech jsou umístěny kontejnery na papír, sklo a PET lahve. Nenacházejí se zde žádné lokality nepovoleného skládkování. Případné vznikající „černé skládky“ je nutno ihned likvidovat.

Občanské vybavení

Návrhem územního plánu se nemění stávající koncepce občanské vybavenosti. Její rozsah je doplněn o plochy pro tělovýchovu, sport a dětské hřiště. Jsou znovu navrženy plochy občanského vybavení, a sice tělovýchovná a sportovní zařízení Z1, Z2, Z24 a plocha občanského vybavení Z3. Jejich funkční využití je určeno pro víceúčelová hřiště a dětská hřiště pro veřejnost a ohrazené sportovní travnaté plochy pro jezdecký sport. V případě občanské vybavenosti se jedná o areál zdravotně sociální péče pro seniory.

Veřejná prostranství

V zastavěném a zastavitelném území jsou navrženy plochy veřejných prostranství, ve kterých dominuje stávající návesní prostor a v pokračování silnice II. tř. směrem do Blatné jsou navrženy plochy zeleně na veřejných prostranstvích podél ploch občanského vybavení z druhé strany procházející silnice II/121 paralelně s vodní plochou řeky Lomnice a Buzického rybníka.

1. **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

Koncepce uspořádání krajiny:

Územní plán plně respektuje stávající uspořádání krajiny. Uspořádání zastavěného území obce Buzice a jejích místních částí má převažující kompaktní charakter zástavby. Územní plán svým návrhem dále rozšiřuje a doplňuje a návrh řeší tak, aby tento charakter zůstal zachován. Pro novou zástavbu jsou využity proluky v zastavěném území sídel a pozemky těsně navazující na zastavěná území obce.

Územní systém ekologické stability

V ÚP Buzice je vymezen Územní systém ekologické stability (ÚSES), který zahrnuje následující skladebné prvky:

* regionální biocentra a biokoridory
* lokální biocentra a biokoridory
* interakční prvky

ÚSES v ÚP Buzice je vymezen na základě Generelu ÚSES ORP Blatná a upraven autorizovaným projektantem ÚSES. Číslování je upraveno pro potřeby ÚP Buzice, v souladu se ZÚR.

BIOCENTRA A Biokoridory:

 Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry, trvalou existenci nelze předpokládat. Z těchto důvodů se zde připouští širší možnosti hospodářského využití, nevadí ani souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod a podobně. Nepovoluje se zde opět: umisťování staveb pro bydlení – venkovské i v bytových domech, stavby pro výrobu a komerční činnost, stavby pro pobytovou rekreaci, intenzívní hospodaření a rovněž nepřípustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému ekologické stability zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Interakční prvky jsou součástí ekologické niky různých druhů organismů, které jsou zapojeny do potravních řetězců i okolních, ekologicky méně stabilních společenstev. Slouží jim jako potravní základna, místo úkrytu a rozmnožování. Přispívají ke vzniku bohatší a rozmanitější sítě potravních vazeb v krajině a tím podmiňují vznik regulačních mechanismů, zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny. V řešeném území jsou vymezeny následující interakční prvky

Navržené (nefunkční) prvky:

 Jejich realizace je vázána na splnění výše zmíněných zákonných podmínek. Do doby jejich splnění je zaručeno právo na stávající využití území. Nelze však připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo dokonce znemožní. Realizace je podmíněna řešením vlastnických vztahů v projektu ÚSES, komplexních pozemkových úpravách nebo lesních hospodářských plánech. Pokud nedojde k dohodě s vlastníky (jejichž práva na stávající využití jsou chráněna), je jejich omezení možné pouze za těchto podmínek: omezení se děje ve veřejném zájmu, omezení se děje na základě zákona, omezení je výslovně uvedeno, omezení je provedeno jen v nezbytném rozsahu, neprokáže-li se, že požadovaného účelu nelze dosáhnout jinak, za omezení je poskytnuta náhrada podle procesních pravidel stanovených stavebním zákonem. V případě ÚSES se poskytuje náhradní pozemek. Proto musejí být regulativy omezeny na zachování stávajících podmínek (využití) = vylučují se činnosti a změny využití území snižující ekologickou stabilitu lokality. Regulativy jsou vyjádřeny v grafické části územního plánu prostřednictvím vymezení jednotlivých prvků ÚSES, který byl zpracován oprávněnou osobou za dodržení metodických pokynů platných pro jeho konstrukci. Změnu této závazné části ÚPD schvaluje orgán, který schválil původní územně plánovací dokumentaci. Přírodovědná část (soubor opatření pro zachování funkčnosti prvku ÚSES, návrh managementu a podobně) je uveden jednak v tabulkových přílohách týkajících se konkrétních prvků, jednak v obecné sumarizující podobě v textové části územního systému ekologické stability.

Tabulka 1: Skladebné prvky ÚSES.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **označení ÚP** | **označení dle Generelu** | **charakter prvku** | **stav** | **Název** |
| **RBC851** | 5 | regionální | funkční | Buzičky |
| **RBK4002** | 110 | regionální | funkční | Střížovický vrch – Buzičky |
| **RBK4003** | 111,119 | regionální | funkční | Buzičky – Chlum |
| **LBC1** | LBC119 | lokální | funkční | Zbuzy |
| **LBC5** | LBC104 | lokální | funkční | Čermák a Nový mlýn |
| **LBC8** | LBC117 | lokální | funkční | U Buzic |
| **LBC11** | - | lokální | nefunkční | Nový Dvůr |
| **LBC12** | - | lokální | nefunkční | - |
| **LBC13** |  | lokální | nefunkční | - |
| **LBC14** | LBC92 | lokální | funkční | Krejčí |
| **LBC15** | - | lokální | nefunkční | - |
| **LBC16** | IP45 | lokální | funkční | - |
| **LBC17** | - | lokální | nefunkční | - |

Tabulka 2: Interakční prvky.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **číslo** | **název** | **stav** |
| **A** | Na borovici | nefunkční |
| **B** | Petrův vrch | funkční |

Prostupnost krajiny:

Stávající koncepce systému účelových cest v krajině, včetně pěších cest, zůstává zachována a je doplněna nově navrženými cyklostezkami.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ:

Na území obce Buzice. jsou v ÚP Buzice navržena tato protierozní opatření, v dalším stupni bude prověřena jejich aktuálnost. V případě potřeby budou navržena nová opatření pro ochranu zemědělské půdy před erozí.

Technická opatření:

* budovat záchytné příkopy kolem ohrožených pozemků,
* zřizovat obdělávané nebo zatravněné průlehy,
* terasovat svažité pozemky.

Opatření proti povodním:

V ÚP Buzice jsou navrženy nové vodní plochy (rybníky K1-K5), díky nimž se zvýší retence vody v krajině a tím se sníží riziko povodní. Vyhlášená záplavová území řeky Lomnice a vyhlášená aktivní zóna jsou územním plánem respektovány.

Koncepce rekreačního využívání krajiny:

Koncepce stávajícího rekreačního a sportovního využití krajiny (turistika, cykloturistika) se územním plánem Buzice nemění.

Dobývání nerostů:

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro dobývání nerostů, ani plochy pro jejich technické zázemí.

1. **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území a jsou v grafické části odlišeny barvou. Navržené zastavitelné plochy jsou odlišeny barvou a kódem.

V územním plánu jsou rozlišeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

**Plochy bydlení**

* V rodinných domech venkovského charakteru

**Plochy bydlení**

* v bytových domech

**Plochy rekreace**

* plochy staveb pro rodinnou rekreaci

**Plochy občanského vybavení**

* tělovýchovná a sportovní zařízení

**Plochy občanského vybavení**

* veřejná infrastruktura

**Plochy veřejných prostranství**

**Plochy zeleně**

* soukromá a vyhrazená

**Plochy zeleně**

* ochranná a izolační

**Plochy zeleně**

* na veřejných prostranstvích

**Plochy smíšené obytné**

* venkovské

**Plochy smíšené obytné**

* komerční

**Plochy dopravní infrastruktury**

* silniční

**Plochy technické infrastruktury**

* inženýrské sítě

**Plochy výroby a skladování**

* zemědělská výroba

**Plochy vodní a vodohospodářské**

**Plochy zemědělské**

* orná půda

**Plochy zemědělské**

* louky a pastviny

**Plochy lesní**

**Plochy smíšené nezastavěného území**

Podmínky využití funkčních ploch řešených územním plánem BUZICE

• **Plochy** **bydlení BV**

* **rodinné domy venkovského charakteru**

**Hlavní využití**

Bydlení v individuálních rodinných domech venkovského charakteru, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

**Přípustné využití**

* + zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení venkovského charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
	+ možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady, pergoly, bazény
	+ parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
	+ související technická infrastruktura (ČOV) apod.

**Podmíněně přípustné využití**

* zřizovat a provozovat zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (nevýrobní služby, např. kadeřnictví, účetnictví, finanční poradenství apod.), která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity, bez negativního vlivu na bydlení, tyto nesmí zhoršovat kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení

**Nepřípustné využití**

* jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
* stavby pro výrobu
* všechna využití neuvedená v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití
* zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, zejména odstavení mobilních obytných zařízení (např. mobilní domy, maringotky, karavany, obytné přívěsy apod.), skladů, chat a chalup apod.

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

* zastavěná plocha pozemku do 35% plochy parcely, včetně zpevněných ploch
* výškové uspořádání domu do 2 NP
* optimální plocha parcely 600-1100 m2
* tyto podmínky jsou určeny pro

**Plochy** **bydlení BH**

* **v bytových domech**

**Hlavní využití**

Plochy bydlení v bytových domech, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

**Přípustné využití**

* + provozovat na těchto plochách objekty bytových domů
	+ parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území, realizovat na vlastním pozemku bytových domů
	+ zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách pozemků bytových domů do úrovně 1. nadzemního podlaží
	+ nezbytná související technická a dopravní infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití**

* není územním plánem stanoveno

**Nepřípustné využití**

* jsou veškeré činnosti, které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
* jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

* výška bytových domů max. 4 nadzemní podlaží včetně podkroví
* % zastavění pozemků bytových domů max. 40 – 50 % plochy pozemku

**• Plochy rekreace RI**

* **plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

**Hlavní využití**

Individuální (soukromá rodinná) rekreace v kvalitním prostředí.

**Přípustné využití**

* rekonstrukce a dostavba stávajících rekreačních objektů
* výstavba rekreačních objektů v ploše k tomu navržené
* osazení laviček, výstavba krytého sezení, dětských herních prvků, odpadkových košů, kontejnerů pro odpad
* výsadba zeleně, travnaté plochy pro oddech, slunění
* nezbytně nutné technické a dopravní zařízení

**Nepřípustné využití**

* jiné než přípustné využití

**Plochy občanského vybavení OS**

* + **tělovýchovná a sportovní zařízení**

**Hlavní využití**

Plochy pro provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a volno časové aktivity

**Přípustné využití**

* zřizovat jednoúčelová i víceúčelová hřiště
* zřizovat dětská hřiště
* sezóně užívané otevřené plochy zainvestované pro letní sporty
* nadzemní účelové stavby pro šatny, umývárny a sportovní náčiní – klubové činnosti
* půjčovny jízdních kol, lodí, jízdních potřeb, saní a zimních skútrů
* zeleň parková, travnaté plochy pro oddech, slunění
* drobná sadovnická a parková architektura
* nezbytné technické vybavení
* plochy pro sportovní aktivity s využitím koní
* výstavba altánků, krytého sezení, osazení laviček
* plocha nezbytně nutná pro parkoviště osobních automobilů

**Podmíněně přípustné využití**

* občerstvení

**Nepřípustné využití**

* jiná než sportovní činnost a všechny činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkčním využitím plochy, popř. bránily tomuto funkčnímu využití

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

###### navržené plochy budou provedeny s ohledem na okolní zastavěné území nebo na svažitost terénu

###### budou respektovat terasové uspořádání a umožní novou výsadbu vzrostlé zeleně v sousedství ploch pro tělovýchovu a sport

• **Plochy občanského vybavení OV**

* + **veřejná infrastruktura**

**Hlavní využití**

Plochy pro výstavbu objektů občanského vybavení (veřejné infrastruktury) zajišťující přiměřené umístění, dostupnost a využívání těchto staveb.

**Přípustné využití**

* + - zřizovat a provozovat na tomto území objekty občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (objekty samosprávy, knihovny, školská zařízení, klubovny, zdravotnická a sociální zařízení apod.)
		- realizace sběrného dvora
		- zřizovat objekty pro malá komerční zařízení (obchody, nevýrobní služby, celoroční nebo sezónní ubytování včetně stravování apod.)
		- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným využitím území
		- výstavba altánů, krytého sezení, osazení laviček

 **Podmíněně přípustné využití**

* byt majitele, správce za podmínky, že budou splněny hygienické limity pro hluk
* obecní byty v objektech veřejné infrastruktury, že budou splněny hygienické limity pro hluk

**Nepřípustné využití**

* jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití
* jsou veškeré činnosti, které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim
* stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

* případné rekonstrukce stávajících objektů, které sousedí s veřejnými prostranstvími budou posuzovány individuálně s ohledem na přímé sousedství již existující zástavby.

**Plochy veřejných prostranství PV**

* + obslužné a pěší komunikace, parkoviště, veřejná zeleň v zastavěném území
	+ Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

**Hlavní využití**

Plochy sloužící k výstavbě obslužných a pěších komunikací a k obnově a zachování stávající sídelní zeleně a zakládání zeleně nové formou zeleně veřejné na pozemcích přístupných veřejnosti

**Přípustné využití**

* obslužné komunikace, pěšiny, chodníky, parkoviště,
* technická infrastruktura – základní technická vybavenost,
* osazovat obecní mobiliář, informace, osvětlení apod.
* osazení drobné architektury (lavičky, odpadkové koše, výstavba altánu, dětské herní prvky atd.)
* umístění kontejnerů na separovaný odpad
* provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin
* zatravnění ploch
* výsadba okrasné a ochranné zeleně (domácí okrasné keře a stromy, květinové záhony)

**Podmíněně přípustné využití**

* Realizace kiosku pro sezónní občerstvení o zastavěné ploše do 25 m2

**Nepřípustné využití**

* jiné než přípustné využití

**Plochy zeleně ZS**

* **soukromá a vyhrazená**

**Hlavní využití**

Individuální rodinná zahrada za účelem pěstování zeleniny, ovoce a květin

**Přípustné využití**

* možnost oplocení
* možnost výstavby objektu pro údržbu zahrady
* možnost výstavby objektu pro rekreaci v zastavěném území zahrádkových kolonií

**Podmíněně přípustné využití**

* jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které nezatěžují nebo nepřekračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

**Nepřípustné využití**

* vše, co není uvedeno v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

* max. zastavěná plocha objektu do 50 m2pro objekt údržby včetně pergol a teras – objekt přízemní

**Plochy zeleně ZO**

* **ochranná a izolační zeleň**

**Hlavní využití**

Ochranná a izolační zeleň

**Přípustné využití**

* výsadba zeleně, zatravnění
* související dopravní a technická infrastruktura

**Nepřípustné využití**

* zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, zejména odstavení mobilních obytných zařízení (např. mobilní domy, maringotky, karavany, obytné přívěsy apod.), skladů, chat a chalup apod.

**Plochy zeleně ZV**

* **na veřejných prostranstvích**

**Hlavní využití**

Plochy sloužící k obnově a zachování stávající sídelní zeleně a zakládání zeleně nové formou zeleně veřejné na pozemcích přístupných veřejnosti.

**Přípustné využití**

* provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin
* zatravnění ploch
* výsadba okrasné a ochranné zeleně (domácí okrasné keře a stromy, květinové záhony)

**Podmíněně přípustné využití**

* realizace kiosku pro sezonní občerstvení o zastavěné ploše do 25m2

**Nepřípustné využití**

* jiné než přípustné využití

**Plochy smíšené obytné SV**

* **venkovské**

**Hlavní využití**

Bydlení na plochách s možností výstavby objektů pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity vesnického charakteru s výjimkou umisťování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí v této ploše.

**Přípustné využití**

* objekty, které mohou obsahovat byty a provozovny v souladu s provozováním funkce hlavní
* zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
* zpevněné plochy pro pěší, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území

**Nepřípustné využití**

* jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

* objekty smíšené zástavby budou svými proporcemi, celkovým vzhledem shodné nebo architektonicky úměrné charakteru původní okolní zástavby

**Plochy smíšené obytné SK**

* **komerční**

**Hlavní využití**

Bydlení s doplňkovou funkcí zařízení, služeb základní a vyšší občanské vybavenosti a základních služeb.

**Přípustné využití**

* změny staveb a výstavba nových objektů pro bydlení v rodinných domech, bytových domech, provozoven občanského vybavení a služeb, zařízení pro obchod, stravování, ubytování, domy s pečovatelskou službou, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení, zařízení pro denní rekreaci např. dětská hřiště)
* služby a výroby lokálního významu, zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nepřekračují hygienické limity
* parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím území
* související dopravní a technická infrastruktura

**Nepřípustné využití**

* veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti
* výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezonní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.)

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

* celková zastavěnost plochy 60 % (součet veškerých staveb včetně nepropustných zpevněných ploch, příjezdových cest či teras)
* přiměřeně pro přestavby stávajících objektů bude dodržován princip kontextuality, budou respektovány původní urbanistické a architektonické znaky zástavby
	+ **Plochy dopravní infrastruktury D**
* **silniční**

**Hlavní využití**

Plochy dopravní infrastruktury jsou samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodů intenzity dopravy a jejích negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, např. ploch výroby, ploch občanského vybavení, pro maloobchodní prodej, ploch pro manipulaci a skladování, sídelní zeleně, vodohospodářských staveb a koridorů nadřazených inženýrských sítí.

**Přípustné využití**

* výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb dopravních, energetických, vodohospodářských
* liniové stavby technické infrastruktury
* cyklostezky

**Podmíněně přípustné využití**

* do doby realizace navržených záměrů lze navrženou plochu využívat pro zařízení uvedená v dalších stupních projektové dokumentace jako zařízení dočasná

**Nepřípustné využití**

* veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí
	+ **Plochy technické infrastruktury TI**
* **Inženýrské sítě**

**Hlavní využití**

Plochy technické infrastruktury jsou samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury.

**Přípustné využití**

* výstavba zařízení související bezprostředně s danou funkcí staveb energetických a vodohospodářských
* v plochách vodohospodářské technické infrastruktury označených „překryvnou“ funkcí je možné využití ploch v souladu s funkčním typem uvedeným v grafické části v podkresu za podmínky, že neovlivní možnost bezodkladné realizace hlavního využití, pro které je plocha primárně určena (tj. realizaci technické infrastruktury)

**Podmíněně přípustné využití**

* do doby realizace navržených záměrů lze navrženou plochu využívat pro zařízení uvedená v dalších stupních projektové dokumentace jako zařízení dočasná

**Nepřípustné využití**

* veškeré stavby trvalého charakteru nesouvisející s danou funkcí

**Plochy výroby a skladování VZ**

* + **zemědělská výroba**

**Hlavní využití**

###### Plochy zemědělské se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití, kromě velkovýroby. Týká se i samostatně podnikajících soukromých zemědělců. Jedná se o plochy stávající zástavby v různých částech zastavěného území obce a jejích místních částí, mimo jiné i tam, kde setrvává generační podoba zemědělské malovýroby.

**Přípustné využití**

* zřizovat objekty zemědělské výroby odpovídající charakterem a objemem

okolní zástavbě

* zřizovat objekty pro skladové hospodářství odpovídající charakterem a objemem

okolní zástavbě

* parkovací a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a

podmíněně přípustným využitím území

* zařízení pro ekologicky čistou výrobu a služby nezemědělského charakteru

**Nepřípustné využití**

* jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí s hlavní

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

* při výstavbě objektů pro dočasné ustájení dobytka bude dodržena vzdálenost od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa dle vyjádření odboru vodního a lesního hospodářství (PUPFL)
* případné umístění dílčích novodobých prvků potřebných k zemědělskému podnikání (např. sila, výškové skladovací objekty apod.) bude posuzováno vždy jednotlivě s ohledem na soulad s okolním prostředím. Budoucí přestavba nesmí vytvářet nežádoucí dominanty pro okolní krajinu.
	+ **Plochy vodní a vodohospodářské W**

**Hlavní využití**

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

**Přípustné využití**

* budovat nové vodní plochy
* revitalizace toků
* stávající způsob využití vodních ploch ponechat
* zásahy do vodních ploch, toků a území s nimi bezprostředně souvisejícího nutné pro stabilizaci vodních poměrů v území

**Podmíněně přípustné využití**

* zřizovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území kolmo na vodní toky, případně nejkratším možným způsobem přes, nebo pod vodní hladinou

**Nepřípustné využití**

* zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím vodní plochy, a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

* zamokřené pozemky a vodní plochy a toky zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).

**Plochy zemědělské NZo**

* + **orná půda**

**Hlavní využití**

Plochy zemědělské jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

**Přípustné využití**

* intenzivní a extenzivní hospodaření s ornou půdou
* činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
* provádět změnu kultury na trvalý travní porost

**Podmíněně přípustné využití**

* zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území za podmínky, že nebude narušena organizaci ZPF
* zřizovat vodní plochy a toky za podmínky, že nebude narušena organizace ZPF
* zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu

**Nepřípustné využití**

* zřizovat a provozovat jakékoli činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

**Plochy zemědělské NZt**

* + **louky a pastviny**

**Hlavní využití**

Plochy zemědělské jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

**Přípustné využití**

* intenzivní a extenzivní hospodaření na trvalých travních porostech
* zřizování pastvin
* výstavba přístřešků, které slouží k ochraně zvířat před nepřízní počasí při sezónním chovu na pastvinách
* umisťovat jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, bažantnice apod.)

**Podmíněně přípustné využití**

* zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území za podmínky, že nebude narušena organizaci ZPF
* zřizovat vodní plochy a toky za podmínky, že nebude narušena organizaci ZPF
* zornění TTP, pokud nedojde k ohrožení území erozí
* zalesnění bude možné vždy až po dohodě s příslušnými dotčenými orgány státní správy a po projednání s orgány ochrany ZPF v případech neodporujících zákonu

**Nepřípustné využití**

* zřizovat a provozovat jakékoli činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné, nebo podmíněně přípustné

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

* pozemky trvalých travních porostů zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).
* **Plochy lesní L**

**Hlavní využití**

Plochy lesní jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les a jeho stabilizační funkci.

**Přípustné využití**

* využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa v souladu se zákonem o lesích

**Podmíněně přípustné využití**

* zřizovat a provozovat účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a ochranu přírody místního významu
* zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a

zásobování přilehlého území

**Nepřípustné využití**

* zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby) která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná
* zřizovat a provozovat jakákoliv nová zařízení (zejména stavby), nesouvisející s využitím vodní plochy, a to včetně rekreačních staveb a zařízení a dále pak funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

* pozemky určené k plnění funkcí lesa zařazené do územního systému ekologické stability je možné využívat pouze v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole e).
* **Plochy smíšené nezastavěného území NS**

**Hlavní využití**

Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, založení a údržba prvků ÚSES včetně interakčních prvků a všech přírodních ploch vyskytujících se ve volné krajině, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území není účelné jeho členění, např. na plochy vodní, vodohospodářské, zemědělské a lesní

**Přípustné využití**

* všechny plochy ostatní ve volné krajině – nezastavěného území, sloužící jako remízy, jako ponechané meze mezi jednotlivými účelovými pozemky na zemědělských i zalesněných pozemcích
* realizace prvků ÚSES včetně interakčních prvků
* do doby realizace prvků ÚSES současné využití pozemku
* revitalizace vodotečí

**Podmíněně přípustné využití**

* liniové inženýrské stavby, účelové cesty
* manipulační plochy pro údržbu krajiny pouze na pozemcích, které nejsou zařazeny do prvků ÚSES
* zřizovat vodní plochy, toky

**Nepřípustné využití**

* jakékoli  změny  funkčního  využití, které  by  znemožnily nebo  ohrozily  územní  ochranu  ploch,  které  jsou potřebné  k založení  chybějících  prvků ÚSES
* veškeré  stavby  mimo  podmínečně  přípustných
1. **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšné stavby:

|  |
| --- |
| **Veřejná prostranství** |
| Označení  | účel |
| Z7 | Návrh místní komunikace v severozápadní části obce s napojením na silnici II. třídy č. 121 a trasa na levém břehu řeky Lomnice vedoucí zastavěným územím obce Buzice v úseku mezi Buzickým hradem a Buzickým dvorem. |
| Z18 | Veřejné prostranství pro vybudování dopravní infrastruktury pro navržené plochy Z19 a Z20 v místní části Václavov |
| Z22 | Veřejné prostranství pro vybudování dopravní infrastruktury pro navržené plochy Z21 a Z23 v místní části Václavov |
| Z25 | Návrh chodníku vedoucího podél silnice II. třídy č. 121 v zastavěném území obce Buzice. Chodník je za hranicí zastavěného území rozšířen o cyklostezku a pokračuje dále k městu Blatná |

|  |
| --- |
| **Technická infrastruktura** |
| Označení | účel |
| TV1 | Navržené vodovodní řady – větev vodovodu vedoucí obcí Buzice od zemědělského areálu až k nově navržené lokalitě Z10 |
| TV2 | Navržené vodovodní řady – větev vodovodu navazující na TV1 a TV3 směřující na sever a následně se stáčející pod vymezenou plochu zemědělského areálu na západ.  |
| TV3 | Navržené vodovodní řady – větev vodovodu navazující na TV1 a TV3 směřující na západ podél silnice II. třídy č. 121 až k nově navržené lokalitě Z3 |
| TV4 | Navržené vodovodní řady – větev vodovodu navazující na TV3 směřující na jihozápad  |
| TV5 | Navržené vodovodní řady – větev vodovodu navazující na TV1 ve středu obce na pravém břehu řeky Lomnice |
| TV6 | Navržené vodovodní řady – větev vodovodu navazující na TV5 |
| TV7 | Navržené vodovodní řady – větev vodovodu propojující střed obce Buzice na pravém břehu řeky Lomnice a místní část Buzičky |
| TV8 | Navržené vodovodní řady – větev vodovodu navazující na TV7 směřující na jih |
| TV9 | Navržené vodovodní řady – větev vodovodu navazující na TV1 směřující na sever a následně se stáčí k lokalitě K11 |
| TV10 | Navržené vodovodní řady – větev vodovodu navazující na TV9 propojující obec Buzice s místní částí Václavov |
| TK1 | Navržené kanalizační řady – větev kanalizace propojující levý a pravý břeh řeky Lomnice směřující k navržené lokalitě Z10 |
| TK2 | Navržené kanalizační řady – větev kanalizace navazující na TK1 směřující na jih |
| TK3 | Navržené kanalizační řady – větev kanalizace navazující na TK1 směřující na jih |
| TK4 | Navržené kanalizační řady – větev kanalizace navazující na TK3 směřující na jih |
| TK5 | Navržené kanalizační řady – větev kanalizace situovaná ve středu obce Buzice, začínající na silnici II. třídy č. 121, pokračující podél místní komunikace vedoucí k místní části Václavov a následně stáčející se na západ k navržené lokalitě K11 |
| TK6 | Navržené kanalizační řady – větev kanalizace navazující na TK5 směřující k navržené lokalitě Z24  |
| TK7 | Navržené kanalizační řady – větev kanalizace doplňující stávající kanalizaci, situována ve středu obce Buzice, směřující k navržené ploše K8 |
| TK8 | Navržené kanalizační řady – větev kanalizace doplňující stávající kanalizaci, situována v západní části obce Buzice podél silnice II. třídy č. 121 |

|  |
| --- |
| **Dopravní infrastruktura** |
| Označení | účel |
| Z26 | Návrh cyklostezky vedoucí od jihovýchodní části sídla Buzice na pravém břehu řeky Lomnice až k místní části Buzičky po parcelách č. 944. a 945. Následně pokračuje po parcele č. 466 k řece Lomnici, přes kterou pokračuje přemostěním na parcelu č. 455/2 na levém břehu řeky Lomnice. Cyklostezka je dále vedena po parcele č. 941/2 zpátky k zastavěnému území obce Buzice. |
| Z27 | Návrh cyklostezky vedoucí od Buzického hradu po parcele č. 959/1 vedené v katastru nemovitostí jako „ostatní plochy“ bez evidované BPEJ. Cyklostezka je navržena až k jihovýchodní části sídla Buzice na pravém břehu řeky Lomnice za mostem. |
| Z28 | Návrh silnice 3. třídy napojující se na silnici II. třídy č. 121 v zastavěném území obce Buzice. Silnice je navržena od mostu přes řeku Lomnici, přes most na jih až k sousednímu katastru obce Škvořetice.  |

Veřejně prospěšná opatření:

|  |
| --- |
| **Opatření ke zvyšování retenčních schopností** |
| Označení lokality | účel |
| VR1 | Nádrž doplňující původní rybniční soustavu |
| VR2 | Nádrž doplňující původní rybniční soustavu |
| VR3 | Nádrž doplňující původní rybniční soustavu |
| VR4 | Nádrž doplňující původní rybniční soustavu |
| VR5 | Nádrž doplňující původní rybniční soustavu |

|  |
| --- |
| **Územní systém ekologické stability** |
| Označení  | účel |
| LBC11 | nefunkční (navržená) část lokálního biocentra Nový Dvůr |

Asanace:

Územním plánem nejsou navrženy plochy pro asanaci

1. [**Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**](#__RefHeading___Toc476835730)

Územním plánem obce Buzice nejsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

1. **Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Územním plánem obce Buzice nejsou stanoveny kompenzační opatření.

1. **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územním plánem obce Buzice nejsou vymezeny žádné územní rezervy.

1. **Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Územním plánem obce Buzice je vymezena plocha Z10, která je podmíněna územní studií, která řeší i rozdělení parcel v lokalitě.

1. **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územním plánem obce Buzice je vymezena plocha Z10 pro bydlení – rodinné domy venkovského charakteru jako plocha určená pro vypracování územní studie. Územní studie bude zahrnovat kromě ploch bydlení i plochy pro veřejná prostranství, smíšené obytné plochy, plochy občanského vybavení a technickou a dopravní infrastrukturu.

1. **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního lánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Územním plánem obce Buzice nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

1. **Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územním plánem obce Buzice není stanoveno pořadí změn v území (etapizace).

1. **Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Územním plánem obce Buzice nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

1. [**Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části**](#__RefHeading___Toc476835733)

Počet listů (stran) územního plánu 12 (23)

Počet výkresů k ní připojené grafické části 3

N1 – Výkres základního členění území 1:5000

N2 – Hlavní výkres 1:5000

N3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000

1. **Odůvodnění územního plánu buzice**
2. **Postup při pořízení změny územního plánu**

Doplní pořizovatel

1. **Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Politika územního rozvoje České republiky určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních a nadregionálních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V Politice územního rozvoje České republiky se rovněž vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a dále stejně významné oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. Pro vymezené oblasti, koridory a plochy se stanovují kritéria a podmínky pro rozhodování o možnostech změn v jejich využití a úkoly pro územní plánování.

Návrh ÚP obce Buzice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, kterou schválila vláda usnesením č. 276/2015 dne 15. 4. 2015.

Správní území obce není součástí žádné oblasti se zvýšenými požadavky na soustředění aktivit mezinárodního nebo republikového významu nebo specifických oblastí. Jeho území není dotčeno ani koridorem či plochou dopravy nebo technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu.

Návrhem změny jsou respektovány republikové priority zajištění udržitelného rozvoje, pro dané území obsažené v kapitole 2.2, a to pro danou oblast zejména v odstavcích:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídle s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, právního stavu po vydání 6. aktualizace vydané Zastupitelstvem Jihočeského kraje (ZÚR), která nabyla účinnosti dne 9. 3. 2018, se řešené území ÚP obce Buzice nachází mimo rozvojové osy nadmístního významu, plochy nadmístního významu pro těžbu nerostných surovin, plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu.

ZÚR vymezují ve správním území obce Buzice následující:

* **RBC 851 Buzičky** – regionální biocentrum ÚSES. V ÚP Buzice je v souladu se ZÚR JčK.

**Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Z hlediska širších vztahů nekoliduje ÚP s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Byla prověřena návaznost skladebných prvků ÚSES, technické a dopravní infrastruktury na správní území sousedních obcí a lze konstatovat, že návaznost je zajištěna.

1. **Vyhodnocení návrhu ÚP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

ÚP obce Buzice je vypracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování definované v § 18 a v § 19 stavebního zákona. Jsou mimo jiné vytvářeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

 Podmínky pro výstavbu jsou zajištěny vymezením ploch pro bydlení a ploch občanského vybavení. ÚP Buzice zajišťuje vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (např. respektováním prvků ÚSES, respektováním protipovodňových opatření), pro hospodářský rozvoj (vymezením ploch občanského vybavení) a pro soudržnost společenství obyvatel (opět vymezením ploch občanského vybavení a veřejných prostranství).

Navržené řešení ÚP Buzice uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožovalo podmínky života generací budoucích. ÚP Buzice koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je dána zejména akceptováním stanovisek dotčených orgánů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží zejména v lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby a dále v záměrech poskytujících služby. Tyto soukromé zájmy je možno považovat i za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůst počtu obyvatel v obci, nebo rozvoj služeb v daném území je pro obec přínosem.

ÚP Buzice je zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví – územní plán respektuje dominanty a památkově hodnotné stavby i drobného charakteru, krajinný ráz jednotlivých sídel apod. ÚP Buzice stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch.

ÚP Buzice stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro takováto území. Zastavitelné plochy jsou umístěny převážně v přímé vazbě na zastavěné území, které rozšiřují přiměřeně velikosti a významu sídla a s ohledem na míru využití zastavěného území.

ÚP Buzice je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v §19 stavebního zákona. Naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v řešeném území. Poměrně podrobné stanovení podmínek pro využití ploch zajišťuje v územním plánu stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území. Principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zejména zachování stávajícího charakteru a hodnot území, uvolněnosti zástavby odpovídající jednotlivým sídlům a celkového měřítka stávající zástavby.

1. **Vyhodnocení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Územní plán obce Buzice je vypracován v souladu s novelou stavebního zákona, platnou od 1. 1. 2018 s cílem pro zabezpečení projednání a schválení návrhu rozvoje s podmínkou jeho stability ve struktuře osídlení a dosažení odpovídajícího standardu dopravní a technické infrastruktury. ÚP nebude mít negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty obce a je v souladu prováděcími právními předpisy stavebního zákona, tzn. s vyhláškou 500/2006 Sb. a její Přílohou č. 7 a vyhláškou č. 501/2006 Sb.

1. **Vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů**

Bude doplněno po společném jednání.

1. **Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Zadání ÚP Buzice bylo schváleno zastupitelstvem obce Buzice na zasedání dne 13. 9. 2018. ÚP Buzice je zpracován dle schváleného zadání, pokynů pořizovatele a dle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

**Požadavky na základní koncepci rozvoje území:**

Na základě schváleného zadání byl projektantem zpracován návrh řešení územního plánu Buzice.

Návrh územního plánu byl zpracován v souladu se schváleným zadáním a jsou do něho zapracována dohodnutá stanoviska, podněty organizací v řešeném území a oprávněné námitky vlastníků pozemků v řešeném území.

Návrh ÚP je zpracován dle pokynů pořizovatele a dle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Návrhem ÚP je respektováno historické zastavění obce s výrazným centrálním prostorem, obestavěným původní zástavbou, převážně objektů pro bydlení, kulturních a sakrálních staveb – nemovitých kulturních památek. Návrh územního plánu aktualizuje přesnou specifikaci vymezení veřejného prostranství v úseku začínajícím před obecním úřadem a končícím v jihovýchodní části zastavěného území za řekou Lomnice. Přesné vymezení je nezbytné pro průběh silnice II. třídy č. 121 celým prostorem veřejného prostranství o délce přes 830 m. Součástí veřejného prostoru je návrh pěšího chodníku vedoucího podél silnice II. třídy č. 121. Za hranicí zastavěného území obce je chodník rozšířen o cyklostezku vedoucí dále podél silnice II. třídy č. 121 až do Blatné. Proveditelnost této liniové stavby je nezbytná ke komplexní obslužnosti navrhovaných funkčních ploch občanské vybavenosti pro sport a tělovýchovu. Územní plán navrhuje i další cyklostezky z důvodu lepší prostupnosti území. První část navržené pěší a cyklostezky (označení Z27) zajišťuje obslužnost územní od Buzického hradu k jihovýchodní části obce Buzice. Tato část cyklostezky následně navazuje na další navrženou cyklostezku přes zastavěné území obce. Cyklostezka s označením Z26 spojuje jihovýchodní část obce Buzice s místní částí Buzičky a dále pokračuje odklonem přes brod řeky Lomnice a na levém břehu řeky pokračuje zpět k zastavěnému území obce Buzice, čímž umožňuje atraktivní průchodnost pro pěší i cyklisty na dosud těžko přístupných plochách v údolí řeky.

Součástí návrhu je vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL. ÚP dále řeší využití obytných a veřejných prostorů tak, aby vznikla jednotná orientace rozvojových ploch v návaznostech, které jsou dobře obslužitelné a budou mít výrazný efekt, posilující obytný a klidový charakter obce.

Veškeré požadavky zadání na ÚP Buzice jsou řešeny v potřebném rozsahu na základě podmínek ve správním území obce a dle charakteristik zde platných.

1. **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním, turisticky atraktivním prostředí.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území.

ÚP Buzice respektuje všechny hodnoty v území. Podmínky ochrany zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

### **Vymezení řešeného a zastavěného území**

ÚP Buzice řeší celé správní územní obce Buzice a místních částí Buzičky a Václavov, tvořené katastrálním územím obce Buzice. Zastavěné území obce je vymezeno v ÚP Buzice v grafické části, a to v následujících výkresech:

1. N1 – Výkres základního členění území;
2. N2 – Hlavní výkres;
3. N3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací;

### Odůvodnění ochrany hodnot

Území je členěno na plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné), na plochy hospodářsky využívané (lesní plochy, zemědělské plochy) a další, např. vodní plochy. Plochy přírodní, chráněné v rámci ÚSES, tvoří kostru ekologické stability krajiny. Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území navrhuje zásadní změny formou obnovy rybniční soustavy. Zásadní je zaměření na ochranu dochovaného krajinného rázu a přírodních hodnot území, jako je zvýšení retence vody a úprava vodního režimu krajiny.

**Hodnoty kulturní, architektonické a urbanistické**

Kulturní hodnoty jsou v sídlech zastoupeny typickou zástavbou vesnického charakteru. Lidovou architekturu představují původní vesnické statky s hospodářskými částmi, které se vyznačují v převážné míře dvěma rovnoběžnými trakty s orientovanými štíty do ulice. Statky mají předzahrádky a rozlehlý dvůr uzavřený stodolou. Navazují dlouhé zahrady a záhumenní prostory, dnes většinou zastavěné. Domy tvoří samoty či jsou uspořádány do řad s mezerami mezi staveními. Stavby jsou zděné, vápnem omítnuté, střechy sedlové. Výplňové prvky dřevěné, truhlářsky opracované. Uspořádání budov kolem dvora má za úkol chránit obytný a hospodářský prostor před povětrnostními vlivy.

Architektonicky významné stavby představují dochované objekty č. p. 1, č. p. 3 a č. p. 26, které nejsou na seznamu kulturních památek.

V zájmovém k. ú. se nachází nemovité kulturní památky:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **k. ú.** | **Číslo rejstříku** | **Památka** | **Umístění** |
| **Buzice** | 17326/3-4048 | tvrz | jihozápadně od Buzic |
| **Buzice** | 15414/3-4049 | kaple sv. Václava | náves Buzice |
| **Buzice** | 40003/3-4050 | venkovská usedlost | Buzice čp. 1 |
| **Buzice** | 26743/3-4051 | venkovská usedlost | Buzice čp. 3 |
| **Buzice** | 45137/3-4052 | venkovská usedlost | Buzice čp. 26 |

Celé správní území obce Buzice lze označit jako ***Území s archeologickými nálezy (ÚAN)*** III. kategorie. Dále se lokálně, především v okolí jednotlivých místních částí, nachází ÚAN I. a II. kategorie.

Tabulka 3: Seznam ÚAN I. kategorie.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **k. ú.** | **Pořadové číslo SAS** | **Název ÚAN** | **Kategorie** |
| **Buzice** | 22-14-19/2 | Buzická tvrz | I. |
| **Buzice** | 22-14-19/3 | Buzický hrad | I. |
| **Buzice** | 22-14-19/9 | Buzický biologický rybník | I. |
| **Buzice** | 22-14-19/12 | poloha I | I. |
| **Buzice** | 22-14-20/1 | ústí Škvořetického potoka – 300 V okraje obce | I. |
| **Buzice** | 22-14-20/2 | břehy Škvořetického potoka | I. |
| **Buzice** | 22-14-20/3 | oba břehy Lomnice | I. |
| **Buzice** | 22-14-20/5 | Buzice – intravilán | I. |
| **Buzice** | 22-14-20/15 | poloha III | I. |
| **Buzice** | 22-14-20/16 | poloha IV | I. |
| **Buzice** | 22-14-20/18 | poloha II | I. |

V Buzicích je umístěn válečný hrob. Památník obětem 2. světové války je umístěn na návsi Buzice, druhý památník se nachází po levé straně podél místní komunikaci směřující do Blatné.

Ve správním území obce se vyskytují drobné sakrální stavby, např. boží muka, kříže. Významnou stavbou je kaple sv. Václava.

**Hodnoty přírodní**

V k. ú. Buzice se vyskytují bezejmenné vodoteče a bezejmenné vodní plochy (které jsou zpravidla napájeny podzemní vodou a melioracemi, údolní niva řeky Lomnice ve směru k mlýnu Čermák).

V zájmové oblasti se vyskytují významné krajinné prvky ze zákona, např. lesy, rybníky, údolní nivy. Tyto prvky vytvářejí ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny, utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability.

Lesy charakterizuje přírodní lesní oblast Blatenská pahorkatina. Stupeň přirozenosti lesních porostů je 2.

Mezi hodnoty území patří zemědělské půdy II. třídy ochrany dle vymezení bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Bonitně nejcennější půdy I. třídy ochrany zemědělské půdy se v řešeném území nevykytují.

Do správního území obce zasahuje migračně významné území.

Řešené území náleží do Blatenského bioregionu (1.29), biochor 4To, 4PS, -4BS, -4RP, -4BP, 4Do.

V ÚP Buzice. je vymezen Územní systém ekologické stability (ÚSES), který zahrnuje skladebné prvky regionální a lokální úrovně.

ÚSES v ÚP Buzice je vymezen na základě Generelu ÚSES ORP Blatná a upraven autorizovaným projektantem ÚSES.

Oblast krajinného rázu (dále jen ObKR) charakterizuje pro severní část území ObKR 01 Blatensko. Západní část řešeného území spadá do místa krajinného rázu Blatenská kotlina, východní pak do Mirovická pahorkatina.

Řešené území charakterizuje převážně krajinný typ lesopolní krajiny, okrajově v severní a jihozápadní části správního území obce rybniční krajinný typ.

Přírodní hodnoty tvoří též ladní vegetace na neobdělávatelných plochách, které z velké části odpovídají původní dřevinné skladbě.

Významné krajinné prvky (VKP) registrované se nenachází. VKP ze zákona představuje údolní niva Lomnice, dále lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky.

Místní vyhlídkové body poskytují pohledy na panorama krajiny podél řeky Lomnice.

**Hodnoty civilizační**

Civilizační hodnoty tvoří především současně zastavěné území sídel, které zahrnuje prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a nádvoří) a parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly zařízeny.

Dále se jedná o hodnoty území spočívající v jeho pestrosti občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury.

Řešené lokality jsou zásobované elektrickou energií z transformačních stanic.

Zásobování pitnou vodou je zajištěno vodovodem pro veřejnou potřebu a ze soukromých zdrojů. Dále se zde nacházejí kanalizace, čistírna odpadních vod v Buzicích., elektronická komunikační zařízení, radioreléové trasy, komunikační kabely, a odvodňovací zařízení. Správním územím procházejí silnice II. a III. třídy, které jsou doplněné o síť místních a účelových komunikací, cykloturistické a turistické trasy.

Grafická část obsahuje záměry dalšího rozvoje sídla a jeho místních částí. Jedná se zejména o plochy bydlení v rodinných domech venkovského charakteru a bydlení smíšené obytné venkovské, občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, veřejné infrastruktury, rekreace, dopravní infrastruktury. Tyto záměry vytváří dostatečné předpoklady pro zachování a rozvoj civilizačních hodnot.

Obec Buzice je účastníkem řízení pro modernizaci a přestavbu zemědělského areálu živočišné výroby, který zde provozuje ZD Škvořetice. Na základě platných podkladů vydaných pro souhlas se stavebním povolením byla na základě rozhodnutí obce zpracována rozptylová studie pro únik čpavku z tohoto areálu. Výsledkem je stanovené ochranné pásmo, které ve vztahu k obytným, rekreačním a plochám občanského vybavení v sousedství areálu nezasahuje na tyto plochy. Celý elaborát rozptylové studie tvoří přílohu k odůvodnění územního plánu a je předán elektronicky na CD. Rozptyl škodlivého zápachu amoniaku je návrhem ÚP blokován ochranným pásmem souvisle trvale zelené stěny v šířce cca 5m podél celé jižní hranice areálu, což je doporučení této rozptylové studie.

### **Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Navrhované rozvojové území je děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití.

Ve výrokové části jsou zpracovány podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití (viz. kapitola f) výroku). Podmínky využití pro výstavbu ochraňují stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby. Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu mají:

* zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
* podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
* respektovat charakter přiléhajících ploch zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním.

Územní plán definuje využití ploch:

* Hlavní využití určuje převažující účel využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.
* Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.
* Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.
* Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Podmínky využití území stanovené územním plánem

* Celková zastavěnost plochy – Veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům, bude-li v určité etapě zastavěná pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část. Celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků. Zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici. Pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v územním plánu stanoveno maximální celkové procento zastavěnosti stavebního pozemku.

* Velikost stavebních pozemků – Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Územním plánem je regulována velikost stavebních pozemků. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter a aby zástavba byla dostatečně rozptýlená a vytvořila tak harmonický celek se stávající zástavbou.
* Výšková hladina zástavby – Výškové uspořádání území je dáno závaznými podmínkami prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorově stabilizované plochy. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena maximálním možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným způsobem využití v řešeném území. V návrhu je regulována výšková hladina nové zástavby. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. V převážné části sídel se nacházejí přízemní budovy s obytným podkrovím. Z urbanistického hlediska je vhodné tuto výškovou hladinu zachovat.

Poznámka: Je přípustná možnost, že stávající zástavba není v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami prostorového uspořádání. Nové přístavby a změny staveb musí již respektovat podmínky stanovené závaznou územně plánovací dokumentací. Stanovení podmínek u ploch s rozdílným způsobem využití se tudíž vztahuje také na změny současného stavu, včetně přístaveb, nástaveb a dostaveb.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území situovány převážně v návaznosti na zastavěné území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení, je hospodárné a nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

Uplatněním nového územního plánu přispěje ke zlepšení možností dalšího rozvoje obce v oblasti bydlení, rekreace a podnikatelských aktivit a tím budou vytvořeny podmínky nejen pro výstavbu, ale také pro celkový rozvoj území, který bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.

**Buzice:**

Sídlo Buzice je typická původní zemědělská vesnice formována komunikačním skeletem uprostřed zemědělsky obhospodařované krajiny. Plní především obytnou a obslužnou funkci. Přírodní plochy tvoří pouze doprovodné vegetace cest a vodotečí. Pohledově jsou proto výrazně vnímány veškeré vyšší stavby a objemnější stavby, o to výrazněji působí fronty původních objektů. Tento charakter obce, narušený z části novější výstavbou rodinných domů, by měl být zachován a citlivě rozvíjen. Rozvoj sídla je umožněn zejména ve volných prolukách a v návaznosti na současně zastavěné území.

Historická část sídla zůstává zachována a nejsou zde navrženy žádné rozvojové plochy. Případná rekonstrukce stávajících objektů nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a při stavbě musí být použity tradiční materiály. Územní plán Buzice zastavitelné plochy vymezené ÚP Buzice redukuje s ohledem na ochranu půdního fondu a krajinného rázu obce. Výšková hladina by neměla přesáhnout 2 nadzemní podlaží s podkrovím využité pro bydlení.

**Buzičky:**

Východně od Buzic, podél řeky Lomnice při cestě do Mírče se nachází zalesněný vrch Buzičky (512 m n.m.). Na okraji lesa se nachází objekt, který od počátku 18. století slouží jako chalupa pohodného. Buzičky, také zvané Malé Buzice, se postupem času rozrostla, rozšířila a dnes slouží k trvalému bydlení a rekreaci.

V Buzičkách nejsou navrženy, ani vymezeny, žádné nové plochy, ani jejich změny.

**Václavov:**

Osada vznikla výstavbou domů pro dřevařské dělníky ze Šumavy, které náhlý pokles tamější výroby skla připravil o živnost. V letech 1814-1815 byli dělníci zaměstnání Františkem Hildprandtem na stavbě umělých jeskyní v blatenském zámeckém parku. Pro nouzi o vodu a chudou půdu dostala osada jméno Nouzov, brzy však byla přejmenována na Václavov, k poctě prvního majitele panství z rodu Hildprandtů.

V současnosti slouží objekty převážně k trvalému bydlení a individuální rekreaci.

K osadě patří mlýn Čermák, západně od Václavova. Pochází z 15. století, provoz byl přerušen až v polovině 20. století.

V místní části Václavov jsou navrženy rozvojové plochy pro bydlení. Výšková hladina by neměla přesáhnout 1 nadzemní podlaží s podkrovím využité pro bydlení. Také jsou zde vymezeny plochy veřejných prostranství pro vybudování místní obslužné komunikace.

Nezastavitelné území obce charakterizují lesní celky a zemědělsky obhospodařované pozemky. Proto je umožněna přestavba a dostavba zemědělských zařízení a stávajících objektů sloužících k hospodaření.

**Plochy bydlení:**

Na základě požadavků byly navrženy plochy pro bydlení (s možností víceúčelového využití), umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které jednotlivá sídla v území pro zástavbu poskytují. V územně plánovací dokumentaci je předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro funkci bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové. Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území.

Nový územní plán přispěje ke zlepšení možností dalšího rozvoje obce v oblasti bydlení, rekreace a podnikatelských aktivit a tím budou vytvořeny podmínky nejen pro výstavbu, ale také procesový rozvoj území, který bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.

Ve správním území obce Buzice bylo ke dni 1.1.2018 hlášeno k trvalému pobytu 170 obyvatel.

Největší část předpokládaného rozvoje počtu obyvatel tvoří zmenšení a intenzifikace ploch určené pro výstavbu v současně platném územním plánu obce Buzice. Vzhledem k požadavku na zachování původní koncepce návrhu jsou tyto plochy navrženy v ÚP Buzice tak, aby byly zohledněny požadavky dotčených orgánů především v oblasti životního prostředí a ochrany půdního a lesního fondu.

Předpokládaný nárůst počtu obyvatel oproti ÚP Buzice je reálný. V návrhu územního plánu obce Buzice jsou řešeny nové plochy bydlení a smíšené obytné o celkové rozloze 13,40 ha. Veškeré plochy jsou navrženy na základě konkrétních požadavků na úrovni obce a mají reálný horizont zastavění.

Základním faktem pro zdůvodnění komplexní strukturace ploch pro výstavbu v ÚP Buzice jsou tudíž tato fakta:

Nárůst počtu obyvatelstva:

Rok 2010 – 135 obyvatel

Rok 2018 – 170 obyvatel

Nárůst o 35 obyvatel

V posledních patnácti letech bylo postaveno cca 25 nových rodinných domů.

Desítky stávajících rodinných domů prošlo kompletní nebo zásadní rekonstrukcí.

Stávající limity v území (chráněné území údolní nivy řeky Lomnice, ochranná pásma komunikací a inženýrských sítí)

V současné době evidujeme více než 20 vážných zájemců o stavbu nových RD (aktivně připravují svůj záměr) – soulad se současně platnou územně plánovací dokumentací obce.

Zájem o novou výstavbu bydlení je způsoben výhodnou polohou území obce, kulturním, sportovním vyžitím a pestrým spolkovým životem.

Obec jako investor aktivně pracuje na přípravě doplnění další chybějící infrastruktury.

Obec Buzice je dobrým místem pro život.

Je zde podchycen stabilní vývoj na plochách stabilizovaného území obce a místních částí obce v základních sídelních funkcích – plochách s rozdílným způsobem využití. K tomuto je přidáno hodnocení záborů ZPF a pozemků pro plnění funkcí lesa v celém správním území obce pro plochy vodní a vodohospodářské.

**Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské**

|  |
| --- |
| Z8 – Plocha se nachází ve východní části zastavěného území sídla Buzice na pozemcích p. č. 603/5, p. č. 603/26, p. č. 603/16, p. č. 603/15 a částech pozemků 603/14 a p. č. 601. Navržená plocha doplňuje proluku mezi původní historickou zástavbou a venkovskými rodinnými domy. Využívá záhumenní prostor, čímž zceluje zastavěné území obce. Plocha je určena pro cca 5 nových rodinných domů. Regulativy je omezena na 2 nadzemní podlaží + podkroví při respektování zachování charakteru a výškové hladiny zástavby. Exponované pohledy z volné krajiny nebudou stavbami narušeny.Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách III. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Ze stávající účelové komunikace. |
| Z9 – Plocha se nachází ve východní části zastavěného území sídla Buzice na pozemku p. č. 603/6. Navržená plocha doplňuje proluku mezi domy. Plocha je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu. Regulativy je omezena na 2 nadzemní podlaží + podkroví při respektování zachování charakteru a výškové hladiny zástavby. Exponované pohledy z volné krajiny nebudou stavbami narušeny.Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách III. a IV. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Ze stávající účelové komunikace. |
| Z10 – Plocha se nachází ve východní části zastavěného území sídla Buzice. Rozprostírá se na pozemcích p. č. 563, 560/4, 560/7, 560/1, 562, 560/10, 561/2, 560/9, 559, 558, 555/1, 556, 555/2, 554, 547/59, 547/3, 553, 552, 551, 550, 549, 547/53 a 547/54. Navržená plocha propojuje a zceluje zastavěné území obce. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemcích. Plocha je navržena na půdách III. a IV. třídy ochrany ZPF. Dopravní obsluha – Napojena ze stávající účelové komunikace.Pro plochu bydlení v rodinných domech – venkovské Z10 bude vytvořena **ÚZEMNÍ STUDIE,** která prověří optimalizaci podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu. Předpoklad je možnost výstavby cca 60 rodinných domů při splnění všech podmínek regulativu pro plochy bydlení – venkovské, včetně vymezení ploch veřejného prostranství a ploch občanského vybavení. V rámci územní studie se předpokládá řešení ochranné a izolační zeleně, dále dopravní infrastruktury komunikací s napojením na stávající účelovou komunikaci. Odkanalizování bude řešeno individuálně. Podrobně bude řešena dopravní obsluha uvnitř plochy a napojení sítí v rámci navržené územní studie. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. |
| Z11 – Plocha se nachází ve východní části zastavěného území sídla Buzice. Nachází se na pozemcích p. č. 547/4 a 547/5. Navržená plocha doplňuje proluku mezi domy a je vhodná pro výstavbu jednoho rodinného domu. Zástavba musí svým charakterem odpovídat výškovému a prostorovému uspořádání v přímém sousedství, včetně odstupu průčelí domu od hrany stávající silnice.Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách II., III. a V. třídy ochrany ZPF. Dopravní obsluha – Ze stávající účelové komunikace. |
| Z12 – Plocha se nachází ve východní části zastavěného území sídla Buzice. Nachází se na pozemcích p. č. 547/10 a 547/11. Navržená plocha doplňuje proluku mezi domy. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách V. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Ze stávající účelové komunikace. |
| Z13 – Plocha se nachází ve východní části zastavěného území sídla Buzice. Nachází se na pozemcích p. č. 547/14 a 547/15. Navržená plocha doplňuje proluku mezi domy. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách III. a V. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Ze stávající účelové komunikace. |
| Z14 – Plocha se nachází ve východní části zastavěného území sídla Buzice. Nachází se na pozemcích p. č. 547/4, 547/5 a 547/6. Navržená plocha doplňuje proluku mezi domy. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách II., III. a V. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Ze stávající účelové komunikace. |
| Z15 – Plocha se nachází ve východní části zastavěného území sídla Buzice. Nachází se na pozemcích p. č. 547/4, 547/5 a 547/6. Navržená plocha doplňuje proluku mezi domy. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách II., III. a V. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Ze stávající účelové komunikace. |
| Z16 – Plocha se nachází ve východní části zastavěného území sídla Buzice. Nachází se na pozemku p. č. 547/18. Navržená plocha doplňuje proluku mezi domy. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách III. a IV. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Ze stávající účelové komunikace. |
| Z17 – Plocha se nachází ve východní části zastavěného území sídla Buzice. Nachází se na pozemcích p. č. 547/42, 547/43, 547/44, 547/77, 547/78 a 547/79. Navržená plocha doplňuje proluku mezi domy. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách II., III. a IV. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Ze stávající účelové komunikace. |
| Z19 – Plocha se nachází na severo-západě od místní části Václavov. Nachází se na částech pozemků p. č. 290/5, 241, 242, 243, 244, 247, 248, 251 a 252. Navržená plocha navazuje na zastavěné území místní části Václavov. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách V. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Pro plochu Z19 je vymezena plocha veřejného prostranství Z18 pro novou účelovou komunikaci.  |
| Z20 – Plocha se nachází západně od místní části Václavov. Nachází se na pozemcích p. č. 290/3, 290/8, 257/1, 930/1 a částech pozemků p. č. 244, 247, 248, 251 a 252. Navržená plocha navazuje na zastavěné území místní části Václavov. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách IV. a V. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Pro plochu Z20 je vymezena plocha veřejného prostranství Z18 pro novou účelovou komunikaci. |
| Z21 – Plocha se nachází východně od místní části Václavov. Nachází se na částech pozemků p. č. 285/1 a 284. Navržená plocha navazuje na zastavěné území místní části Václavov. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách IV. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Pro plochu Z21 je vymezena plocha veřejného prostranství Z22 pro novou účelovou komunikaci. |
| Z23 – Plocha se nachází východně od místní části Václavov. Nachází se na pozemku p. č. 275. Navržená plocha navazuje na zastavěné území místní části Václavov. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Dešťové vody budou v maximální možné míře zasakovány na pozemku. Plocha je navržena na půdách IV. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Pro plochu Z23 je vymezena plocha veřejného prostranství Z22 pro novou účelovou komunikaci. |

**Plochy občanského vybavení:**

S rostoucím počtem obyvatel budou narůstat i nároky na sportovní vyžití. Nedostatečný počet sportovišť v obci je kompenzován návrhem ploch občanského vybavení se zaměřením na sport.

**Plochy občanského vybavení**

|  |
| --- |
| Z1 – OS – Plocha se nachází na pozemku p. č. 724/1. Nachází se na západním konci obce Buzice. Plocha je určena pro stavbu dětského hřiště a sportovního hřiště. Plocha je navržena na ostatních půdách bez evidované BPEJ.Dopravní obsluha – Přístup k ploše bude zajištěn ze silnice II. třídy č. 121. |
| Z2 – OS – Plocha se nachází na pozemku p. č. 724/5. Nachází se v západní části obce Buzice. Plocha je vymezena pro sportovní účely s využitím koní a jejich venkovní celoroční pobyt. Plocha je navržena na půdách II. a V. třídy ochrany ZPF. Dopravní obsluha – Přístup k ploše bude zajištěn ze silnice II. třídy č. 121.  |
| Z3 – OV – Plocha se nachází na pozemcích p. č. 726/1, 726/2 a 731. Nachází se v západní části obce Buzice a navazuje na zastavěné území obce. Plocha je vymezena pro stavbu sociálně-zdravotního střediska. Plocha je navržena na půdách V. třídy ochrany ZPF. Dopravní obsluha – Přístup k ploše bude zajištěn ze silnice II. třídy č. 121.  |
| Z4 – OS – Plocha se nachází ve středové části zastavěného území sídla Buzice na pozemku p. č. 726/3, 732/2 a části pozemku p. č. 732/9. Plocha je určena pro stavbu víceúčelová hřiště pro veřejnost a sportovního hřiště. Navržená plocha vyplňuje proluku mezi domy. Inženýrské sítě budou řešeny napojením na stávající rozvody vodovodu a kanalizace. Plocha je navržena na půdách V. třídy ochrany ZPF.Dopravní obsluha – Ze stávající účelové komunikace. |
| Z5 – OV – Plocha se nachází na části pozemku p. č. 732/9. Nachází se v západní části obce v zastavěném území. Plocha doplňuje proluku mezi domy. Plocha je vymezena pro stavbu hasičské stanice. Plocha je navržena na půdách V. třídy ochrany ZPF. Dopravní obsluha – Přístup k ploše bude zajištěn ze silnice II. třídy č. 121 a přes nádvoří obecního úřadu.  |
| Z24 – OS – Plocha se nachází na pozemcích p. č. 168/2, 171, 172, 173/1, 173/2, 182/8 a na částech pozemků p. č. 168/1, 182/7, 174, 176, 177, 178, 181, 182/8, 941/1 a 454/1. Nachází se ve východní části obce Buzice. Plocha je vymezena pro sportovní účely s využitím koní a jejich venkovní pobyt. Plocha je navržena na půdách IV. a V. třídy ochrany ZPF. Dopravní obsluha – Přístup k ploše bude zajištěn po stávající místní obslužné komunikaci.  |

**Plochy veřejných prostranství:**

 Lokality Z7, Z18 a Z22 jsou navržené jako veřejná prostranství pro místní obslužné komunikace. Lokalita Z7 je navržena pro komunikaci vedoucí k zemědělskému areálu v severním intravilánu obce Buzice. Lokality Z18 a Z22 jsou navrženy pro komunikace umožňující dopravní propojitelnost s lokalitami Z19, Z20, Z21 a Z23 určené pro bydlení venkovského charakteru. Lokalita Z25 vymezuje plochu veřejného prostranství pro chodník podél silnice II. třídy č. 121 v zastavěném území obce Buzice.

 Lokality K6, K7 a K8 zahrnují plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně podél silnice II. třídy č. 121 vedoucí mezi Buzicemi a Blatnou. Tato veřejná zeleň spolu se zelení ochrannou a izolační chrání Buzický rybník a jím protékající řeku Lomnici před negativními vlivy dopravy.

**Plochy vodní a vodohospodářské:**

ÚP Buzice navrhuje vymezení pěti ploch pro obnovu rybniční soustavy, která zvýší retenční schopnost krajiny, zmírní klima v krajině a vytváří prvky zlepšující krajinný ráz krajiny. Realizací navržených rybníků dojde k záboru II., III., IV. a V. třídy ochrany ZPF, převážně orné půdy i trvalých travních porostů. Rybníky jsou navrženy v místech, kde se již dříve nacházely, ale v devatenáctém století byly zrušeny. V současné době je toto území protkáno místními vodotečemi a odvodňovacími příkopy. Rybníky by měly být převážně průtočné.

Z hlediska zájmů vodního hospodářství a režimu vody v krajině je záměr zřízení rybniční soustavy v zátopě bývalého Velkého Buzického rybníka a v navazujících plochách (koridor pro revitalizované rameno počínající již v k. ú. Blatná a zaústěný do ramene Lomnice pod mostem v Buzicích a plocha obnoveného rybníka Kalencov) – prospěšný – jde o komplexní řešení krajiny v kombinaci ekologických, protipovodňových a opatření k zadržování vod. Významným faktorem navrhované úpravy je posílení funkce malého vodního oběhu zvýšení množství vody do tohoto cyklu – zvýšení množství vod zadržených na našem území. Z území České republiky, přes které prochází hlavní evropské rozvodí, (až na několik málo výjimek) vody pouze odtékají a je naším zájmem zpomalovat odtok vod (běžných průtoků) a zvyšovat retenční schopnost území a snižovat tak (do určité míry) rozkolísanost průtoků zejména drobných vodních toků.

Realizace uvedeného koridoru, jež je součástí navržené rybniční soustavy, sníží průtok řeky Lomnice ve všech povodňových situacích, zejména pak při 20leté až 100leté vodě odvedením části průtoku mimo zastavěné území obce Buzice.

**Dopravní infrastruktura:**

**Silniční doprava:**

Správním územím obce Buzice prochází silnice II. třídy č. 121 z Blatné, tato silnice v obci končí.

V rámci ÚP Buzice jsou navrhovány pouze místní obslužné komunikace (viz kapitola „Plochy veřejných prostranství“).

Lokality Z25, Z26 a Z27 vymezují nově navržené cyklostezky. Lokalita Z28 vymezuje nově navrženou silnici III. třídy.

Lokalita Z25 – Návrh cyklostezky napojující se na navržený chodník na okraji zastavěného území obce Buzice. Cyklostezka je navržena podél silnice II. třídy č. 121 vedoucí do Blatné.

Lokalita Z26 – Návrh cyklostezky vedoucí od jihovýchodní části sídla Buzice na pravém břehu řeky Lomnice až k místní části Buzičky po parcelách č. 944. a 945. Následně pokračuje po parcele č. 466 k řece Lomnici, přes kterou pokračuje přemostěním na parcelu č. 455/2 na levém břehu řeky Lomnice. Cyklostezka je dále vedena po parcele č. 941/2 zpátky k zastavěnému území obce Buzice.

Lokalita Z27 – Návrh cyklostezky vedoucí od Buzického hradu po parcele č. 959/1 vedené v katastru nemovitostí jako „ostatní plochy“ bez evidované BPEJ. Cyklostezka je navržena až k jihovýchodní části sídla Buzice na pravém břehu řeky Lomnice za mostem.

Navržením cyklostezek nedochází k záboru zemědělského půdního fondu.

Lokalita Z28 – Návrh silnice III. třídy napojující se na silnici II. třídy č. 121 v zastavěném území obce Buzice. Silnice je navržena od mostu přes řeku Lomnici, přes most na jih až k sousednímu katastru obce Škvořetice.

**Železniční doprava:**

Ve správním území obce Buzice se žádné železniční cesty nevyskytují, ani nejsou navrženy.

**Vodní cesty:**

Ve správním území obce Buzice se žádné vodní cesty nevyskytují, ani nejsou navrženy.

**Technická infrastruktura:**

V rámci zlepšování technické vybavenosti jsou v ÚP vymezeny nové plochy technické infrastruktury pro kanalizaci a vodovodní řady.

TK1 – TK10 – navržené kanalizační řady pro obec Buzice, které doplňují a obnovují stávající kanalizační řady.

TV1 – TV8 – Navržené vodovodní řady pro obec Buzice, které doplňují a obnovují stávající vodovodní řady.

**Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:**

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou navrženy.

**Plochy pro asanaci:**

Plochy pro asanaci nejsou navrženy.

**Územní systém ekologické stability:**

Skladební prvky regionální úrovně ÚSES jsou převzaty ze ZÚR JčK. Nově navržené změny v ÚPL Buzice je neovlivňují.

1. **Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto hodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Návrh ÚP Buzice nemá vliv na evropsky významnou lokalitu, nebo ptačí oblast.

1. **Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**
2. **Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**
3. **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Využití zastavěného území v obci Buzice bylo s ohledem na charakter území a efektivitu využití zastavěných ploch vyhodnoceno jako účelné. Podmínky pro využití jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně dostatečně využíváno a současně byla zajištěna ochrana hodnot území. Vymezení zastavitelných ploch vychází z postavení a významu jednotlivých sídel ve sktruktuře osídlení. Zastavitelné plochy jsou vymezeny po obvodu sídla, v volných prolukách a v návaznosti na zastavěné území. Uplatněním nového územního plánu dojde ke zlepšení možností dalšího rozvoje obce v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit a tím budou vytvořeny podmínky nejen pro výstavbu, ale také pro celkový rozvoj území, který bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.

1. **Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje**

V ÚP Buzice nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR JčK.

1. **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určení k plnění funkce lesa**

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené ÚP Buzice – zastavitelné plochy a plochy, u kterých návrhem ÚP Buzice dochází k přerušení zemědělské funkce.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Označení plochy** | **Způsob využití plochy** | **Navržená plocha** | **Celkový zábor ZPF** | **Plocha navržená v předchozí ÚPD** | **Zábor dle jednotlivých druhů pozemku** | **Zábor dle třídy ochrany** | **Investice do půdy** |
| **Orná půda** | **Trvalý travní porost** | **Zahrada** | **I.** | **II.**  | **III.** | **IV.** | **V.** |
| **Z8** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,6571 | 0,6571 |   | 0,6571 |   |   |   |   | 0,6571 |   |   | NE |
| **Z9** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,0889 | 0,0889 |   | 0,0889 |   |   |   |   | 0,0438 | 0,0452 |   | NE |
| **Z10** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 8,4107 | 8,4107 | 8,4107 | 8,4107 |   |   |   |   | 4,5071 | 3,9036 |   | NE |
| **Z11** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,1701 | 0,1701 | 0,1701 | 0,9000 |   | 0,0801 |   | 0,0369 | 0,0561 |   | 0,0785 | NE |
| **Z12** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,1803 | 0,1803 | 0,1803 | 0,1803 |   |   |   |   |   |   | 0,1803 | NE |
| **Z13** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,1802 | 0,1802 | 0,1802 | 0,1802 |   |   |   |   | 0,1214 |   | 0,0588 | NE |
| **Z14** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,1001 | 0,1001 | 0,1001 | 0,1001 |   |   |   |   | 0,0024 |   | 0,0977 | NE |
| **Z15** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,5416 | 0,5416 | 0,5416 | 0,5416 |   |   |   | 0,1124 | 0,0405 |   | 0,3931 | NE |
| **Z16** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,2193 | 0,2193 | 0,2193 | 0,2193 |   |   |   |   | 0,1552 | 0,0641 |   | NE |
| **Z17** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,2228 | 0,2228 | 0,2228 | 0,2228 |   |   |   | 0,0999 | 0,0723 | 0,0506 |   | NE |
| **Z19** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,8724 | 0,8724 | 0,8724 | 0,8724 |   |   |   |   |   |   | 0,8724 | NE |
| **Z20** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 1,2412 | 1,2412 | 1,2412 | 1,2412 |   |   |   |   |   | 0,2678 | 0,9734 | NE |
| **Z21** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,3494 | 0,3494 | 0,3494 | 0,3494 |   |   |   |   |   | 0,3494 |   | NE |
| **Z23** | Plochy bydlení – individuální bydlení venkovského typu | 0,1637 | 0,1637 | 0,1637 | 0,1637 |   |   |   |   |   | 0,1637 |   | NE |
|  | **CELKEM BYDLENÍ [ha]** | 13,3978 | 13,3978 | 12,6518 | 14,1277 | 0,0000 | 0,0801 |   | 0,2492 | 5,6559 | 4,8444 | 2,6542 |   |
| **Z2** | Plochy občanského vybavení | 0,2426 | 0,2426 | 1,9072 | 1,9072 |   |   |   | 0,0079 |   |   | 0,2347 | NE |
| **Z3** | Plochy občanského vybavení | 1,5140 | 1,5140 | 1,5140 |   | 1,5140 |   |   |   |   |   | 1,5140 | NE |
| **Z24** | Plochy občanského vybavení | 6,0958 | 6,0958 | 6,0958 |   | 6,0958 |   |  | 5,0653 |   |   | 1,0305 | NE |
|  | **CELKEM OBČANSKÉ VYBAVENÍ [ha]** | 7,8524 | 7,8524 | 9,5170 | 1,9072 | 7,6098 |   |   | 5,0732 |   |   | 2,7792 |   |
| **K1** | Plochy vodní a vodohospodářské | 30,2717 | 30,2717 | 30,4800 | 16,4399 | 13,832 |   |   |   | 16,8924 |   | 13,3793 | NE |
| **K2** | Plochy vodní a vodohospodářské | 4,5726 | 4,5726 | 4,0700 |   | 4,5726 |   |   |   | 4,5726 |   |   | NE |
| **K3** | Plochy vodní a vodohospodářské | 5,2553 | 5,2553 | 6,8600 | 0,8725 | 4,3828 |   |   |   | 5,2553 |   |   | NE |
| **K4** | Plochy vodní a vodohospodářské | 16,6947 | 16,6947 | 17,2000 | 8,6592 | 8,0355 |   |   | 10,7887 | 5,9060 |   |   | NE |
| **K5** | Plochy vodní a vodohospodářské | 14,1808 | 14,1808 |   | 14,1808 |   |   |   |   | 14,1808 |   |   | NE |
|  | **CELKEM PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ [ha]** | 70,9751 | 70,9751 | 58,6100 | 40,1524 | 30,8227 |   |   | 10,7887 | 46,8071 |   | 13,3793 |   |
| **Z28** | Plochy dopravní infrastruktury – silniční | 0,6741 | 0,0021 |   | 0,0021 |   |   |   | 0,0001 |   | 0,0020 |   | NE |
|  | **CELKEM PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY [ha]** | 0,6741 | 0,0021 |   | 0,0021 |   |   |   | 0,0001 |   | 0,0020 |   |   |
|  | **CELKEM [ha]** | **92,8994** | **92,2274** | **80,7788** | **56,1873** | **38,4325** | **0,0801** |  | **16,1112** | **52,4630** | **4,8464** | **18,8127** |  |
|  | **CELKEM [%]** |   |   |   | **60,92** | **41,67** | **0,09** |  | **17,47** | **56,88** | **5,25** | **20,40** |   |

Pro celkové porovnání vývoje ÚPD obce Buzice od roku 2001 do současnosti předchozí tabulka jednoznačně prokazuje, že zábor ZPF pro zastavitelné plochy byl navýšen pouze pro nově navrženou vodní plochu K5. Důležitým faktem pro zábor ZPF k realizaci ploch vodních a vodohospodářských je záměr znovuobnovení rybniční soustavy dle původního stavu z 19. stolení, včetně jejího rozšíření o rybník Kalencov v sousedství Biologického rybníka. Řešení navržené novým územním plánem zvyšuje retenční schopnost území a zpomaluje odtok povrchových vod a zároveň snižuje rozkolísanost průtoků drobných vodních toků z území sousedních katastrů. Důležitým faktem je, že toto řešení splňuje aplikovatelnost protipovodňových opatření do územního plánu, jejichž záměrem je zabránění záplav v zastavěném území obce Buzice způsobených průtek Q50 až Q 100 z řeky Lomnice díky navrženému koridoru, jež je součástí rybniční soustavy (viz kapitola g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty – Plochy vodní a vodohospodářské).

Tabulka dokládá, že naprostá většina navržených ploch byla převzata z předchozí ÚPD včetně veškerých změn a nedochází tak k dalšímu záboru ZPF. Plocha Z2 byla upravena a její výměra zmenšena o 1,6646 ha.

Uvedené členění ploch potřebných pro další rozvoj obce tudíž zůstává na úrovní původního územního plánu z roku 2001 a jeho následných změn, přičemž s ohledem na zvýšený zájem o výstavbu v obci, pro kterou obec připravuje další technickou i dopravní infrastrukturu, odpovídá prokazatelným trendům v nárůstu obyvatel od roku 2010, včetně evidovaného zájmu o výstavbu dalších rodinných domů (viz kapitola g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty – Plochy bydlení).

1. **Rozhodnutí o námitkách, včetně jejich odůvodnění**

Bude doplněno v průběhu projednávání ÚP Buzice.

1. **Vypořádání připomínek**

Bude doplněno v průběhu projednávání ÚP Buzice.

1. **Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části**

Počet listů (stran) 8 (15)

Počet výkresů k ní připojené grafické části 3

O1 – Koordinační výkres 1:5000

O2 – Výkres širších vztahů 1:5000

O3 – Výkres předpokládaných záborů ZPF 1:5000