

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU  
**ZBIZUBY**  
S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU



**Pořizovatel:**

Městský úřad Kutná Hora  
Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování

Projektant :

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

**Datum - duben 2025**

**UPRAVENÝ NÁVRH změny č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU  
PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

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



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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

<b>Obsah dokumentace</b>		
<b>Územní plán</b>		
<u>Textová část včetně vymezení prvků územního systému ekologické stability</u>		
<u>Grafická část</u>	č.v.1 Základní členění území	1 : 5 000
	č.v.2 Hlavní výkres	1 : 5 000
	č.v.3 Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
<b>Odůvodnění územního plánu</b>		
<u>Textová část</u>		
<u>Grafická část</u>	č.v.4 Koordinační výkres	1 : 5 000
	č.v.5 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

### **Obsah textové části územního plánu:**

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

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

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

### **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ :**

Název :	<b>změna č.1 územního plánu Zbizuby s prvky regulačního plánu</b>
Vymezení řešeného území:	řešeným územím je správní území Obce Zbizuby
Počet obyvatel :	499
Výměra :	1938 hektarů
Počet katastrálních území :	4 - katastrální území Makolusky, Vlková, Vranice, Zbizuby
Počet základních sídelních jednotek :	7
	- Hroznice , Koblasko, Makolusky, Nechyba, Vlková, Vranice, Zbizuby
Počet částí obce :	8
	– Hroznice, Koblasko, Makolusky, Nechyba, Vestec, Vlková, Vranice, Zbizuby
Okres :	Kutná Hora
Pořizovatel :	Městský úřad Kutná Hora, Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Projektant :	ing.arch. Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora, IČ 464 01 326
Datum zpracování :	srpen – září 2023, <b>úprava pro opakované veřejné projednání duben 2025</b>

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

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

**Změna je pořizována zkráceným postupem.**

**ČERVENĚ JSOU VYZNAČENY ZMĚNY OPROTÍ PRVNÍMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ**

## Důvody pro pořízení změny územního plánu obce.

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

**POPIS ZMĚN** - poznámka ( názvy ploch jsou již dle Jednotného standardu ÚP)

změna č.1.I) – rozšíření navržené plochy služeb **Z9** Zbizuby o 0,18 hektarů změna z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšená výrobní všeobecná (HU) – rozšíření ploch služeb v jižní části zástavby o výměru 0,18 hektarů v katastrálním území Zbizuby. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě. BPEJ 7.50.11 se stupněm ochrany III. Plocha je mimo zastavěné území. **Rozšíření plochy Z9 Zbizuby po veřejném jednání není uvažováno. Zůstane pouze původní velikost plochy Z9 vlevo od komunikace.**

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

změna č.1. III) – návrh plochy bydlení Zbizuby **Z 38** změna z plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu bydlení – venkovského (BV) - rozšíření ploch pro bydlení navazující na stávající zástavbu – lokalita pro obytnou výstavbu o výměře 0,19 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I. Plocha je mimo zastavěné území.

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

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

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

změna č.1.VII) změna funkčního využití plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) a zelen – zahrady a sady na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) **Vranice** označena **Z 42**, o výměře 0,32 hektarů v katastrálním území: Vranice. BPEJ 5.29.44 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě. **Plocha je po veřejném jednání snížena o výměru 0,148 ha na 0,172 ha..**

změna č.1.VIII) změna funkčního využití plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu výroba zemědělská a lesnická (VZ) **Vranice**, označena **Z 43**, o výměře 0,140 hektarů v katastrálním území: Vranice. BPEJ 5.29.11 se stupněm ochrany II., Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k výrobní zástavbě.

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

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

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

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

č.v.1	Základní členění území	1 : 5 000
č.v.2	Hlavní výkres	1 : 5 000
č.v.3	Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
č.v.4	Koordinační výkres	1 : 5 000

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

**TATO ZMĚNA JE PROVEDENA V PŘÍLOHÁCH**

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

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

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

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

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

- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů /chaty, sruby, apod./, umístění stavebních nebo obytných buněk, obytných kontejnerů, maringotek, mobilheimů apod.
- (s výjimkou zařízení stavenišť stavebními buňkami po dobu výstavby stavebně povolených staveb rodinných domů venkovského charakteru).

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

- minimální velikost pozemku u nové zástavby v zastavitelném území 800 m<sup>2</sup>, ve stísněných podmínkách 700 m<sup>2</sup>, v zastavěném území 700 m<sup>2</sup>, ve stísněných podmínkách 600 m<sup>2</sup>, a to v případě, že nevznikne nesoulad s okolní zástavbou.
- nová zástavba a přestavba v zastavěném území se musí výškou a charakterem přizpůsobit okolní zástavbě,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vzrostlá zeleň,
- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou výšková hladina a struktura zástavby stanoveny touto studií.

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

- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů /chaty, sruby apod./, umístění stavebních nebo obytných buněk, obytných kontejnerů, maringotek, mobilheimů apod.
- (s výjimkou zařízení staveniště stavebními buňkami po dobu výstavby stavebně povolených staveb rodinných domů pro bydlení).

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

- koeficient zeleně bude minimálně 0,3
- **Veškeré stávající stavby tohoto typu budou stabilizovány.** U nové zástavby, vymezené v zastavitelných plochách v zastavěném i nezastavěném území - veškeré stavby tohoto typu budou stabilizovány a nové stavby, které by přesáhly stanovenou výšku, nebo koeficienty, nebudou ve všech částech obce Zbizuby povolovány.

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

- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztahený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele – minimálně 0,3,
- koeficient zastavění, vztahený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5,
- koeficient zeleně bude minimálně 0,3
- **Veškeré stávající stavby tohoto typu budou stabilizovány.** U nové zástavby, vymezené v zastavitelných plochách v zastavěném i nezastavěném území - veškeré stavby tohoto typu budou stabilizovány a nové stavby, které by přesáhly stanovenou výšku, nebo koeficienty, nebudou ve všech částech obce Zbizuby povolovány.

**změna č.1.XVII)** z podnětu vlastníka pozemku vyřazena v Makoluskách z plochy smíšené obytné venkovské (SV), označené Z 33a, parcela č. 34/5 o výměře 0,5914 hektarů v katastrálním území: Makolusky. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území.

**Z plochy smíšené obytné venkovské (SV) Hroznice, označena Z 32 vyřazena plocha o výměře 0,234 hektarů v katastrálním území Vlková. Plocha je v zastavěném území.**

Zastavitelné plochy nově vymezené i převzaté z původního územního plánu budou s limitem, že je v jejich rámci vyloučeno umísťování staveb a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této

ploše a nebudou obsahovat požadavky, které by svým charakterem a rozsahem zakládaly rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí.

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

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

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

### **V textové části územního plánu Zbizuby budou provedeny tyto změny**

#### Nahradit na straně č. 6 územního plánu věty:

~~„Územní plán stanoví podmínku doporučené optimální velikosti pozemků určených k funkci bydlení v rodinných domech, kterou se rozumí plocha cca 800 m<sup>2</sup> v zastavěném území i v nově zastavitelných plochách. V odůvodněných individuálních případech lze zmenšit velikost pozemku na min. 600 m<sup>2</sup> a to po odsouhlasení obce a v případě, že nevznikne nesoulad s okolní zástavbou.“~~

#### za věty tohoto znění:

Územní plán stanoví podmínku doporučené optimální velikosti pozemků - plochy bydlení venkovské – BV a plochy obytné smíšené venkovské – BS, kterou se rozumí minimální velikost pozemku u nové zástavby v zastavitelném území 800 m<sup>2</sup>, ve stísněných podmínkách 700 m<sup>2</sup>, v zastavěném území 700 m<sup>2</sup>, ve stísněných podmínkách 600 m<sup>2</sup>, a to v případě, že nevznikne nesoulad s okolní zástavbou. Nová zástavba a přestavba se musí výškou, charakterem a způsobem zastřešení přizpůsobit okolní zástavbě. V tomto území je nepřipustné zhotovit stavby s pultovými (rovnými) střechami, samostatně stojící malometrážní objekty (chaty, sruby, roubenky apod.) a umístit stavební nebo obytné buňky, obytné kontejnery, maringotky, mobilheimy apod.

Nahradit na straně č. 22 územního plánu v textu BV Plochy bydlení venkovské v části A. hlavní využití: odstranit slova: „pozemky staveb pro“ bydlení v rodinných domech. Dále v části B. přípustné využití: nahradit větu: - stavby a zařízení sloužící pro rekreaci, za větu tohoto znění: - stávající stavby pro rodinnou rekreaci,

Nahradit na straně č. 33 a 34 územního plánu v textu u NS Plochy smíšené nezastavěného území v části B. přípustné využití: větu: - umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro

veřejnou, dopravní a technickou infrastrukturu doplnit: (přístupové a místní komunikace, odstavné plochy, parkoviště)

V textové části odůvodnění územního plánu na straně 11 provést níže uvedené doplnění: v části Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch –

Doplnit věty:

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

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

Změnit – doplnit větu:

výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb nepřesáhne u staveb pro bydlení a rekreaci jedno nadzemní podlaží a podkroví, u ostatních staveb (dalších vedlejších staveb zhotovených u staveb pro bydlení nebo rekreaci) výšku 9m nad terénem; výška staveb v plochách občanského vybavení a pro výrobu nepřesáhne 9 metrů. Za podkroví se pro účely tohoto územního plánu považuje podlaží, kde výška zdi pod pozednicí měřená od podlahy tohoto podlaží nepřesáhne 1,2 m. Výškové uspořádání uvedené v tomto bodě se nevztahuje na rozhledny, elektrorozvody, sila (zásobníky na krmivo apod.) a zařízení pro přenos telekomunikačního signálu v nezastavěném území.

**“Propustnost krajiny“** (str. 19)

Změnit – doplnit větu:

„V nezastavěném území (tj. mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy) není možné umístit žádné stavby pro pobytovou rodinnou ani hromadnou rekreaci (chaty, sruby apod.) - viz podmínky využití ploch uvedených pod písmenem f), ani s výjimkou zařízení stavenišť - mobilní obytné objekty (buňky, mobilheimy, obytné kontejnery, maringotky, obytné přívěsy apod.). Nezastavěné území může být i nadále využíváno pro nepobytovou rekreaci – pěší turistiku, cyklistiku a hipoturistiku, pro kterou budou využity zejména cesty v krajině.

V textové části odůvodnění územního plánu Zbizuby budou provedeny tyto změny

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

Změnit – doplnit větu:

výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb nepřesáhne u staveb pro bydlení a rekreaci jedno nadzemní podlaží a podkroví, u ostatních staveb (dalších vedlejších staveb zhotovených u staveb pro bydlení nebo rekreaci) výšku 9m nad terénem; výška staveb v plochách občanského vybavení a pro výrobu nepřesáhne 9 metrů nad terénem. Tato regulace se nevztahuje na elektrorozvody a vysílače, (zásobníky na krmivo apod.).

## Regulativy územního plánu s prvky regulačního plánu

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

### **Při povolování a umístování staveb budou dodržovány tyto zásady :**

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

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

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

- zděná s vnější fasádní omítkou
- dřevostavba s vnější fasádní omítkou

#### **výjimečně přípustná stavba**

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

#### **b) nepřípustná stavba**

- srub nebo roubenka

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

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

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

### 2. Tvar a podoba střechy

#### **a) u samostatně stojící vedlejší stavby**

- pro chov drobného zvířectva
- pro řemeslné provozovny a služby o maximální zastavěné ploše 100 m<sup>2</sup>
- garáže pro motorová vozidla
- kolny apod.

**Střecha** - sedlová, valbová, polovalbová, stanová

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

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

- stavba pevně spojená s budovou

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

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

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

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

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

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

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

5) Odstupy vedlejších staveb od hranice pozemků, stavební čáry

- zachování uliční stavební čáry u novostaveb v nově vznikajících zastavitelných lokalitách ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemní komunikace (ulice), objekty budou z pohledu ulice ve stejné vzdálenosti
- ve zvlášť odůvodněných případech může být vzdálenost méně než 6 m ( např. neumožní-li to tvar pozemku apod.)
- uliční čára u novostaveb ve stávající zástavbě ve vzdálenosti od 4 do 6 m od hranice pozemní komunikace (ulice)
- vzdálenost u parkovacích stání pro osobní automobily, přístřešků apod., může být ve zvlášť odůvodněných případech (na žádost o výjimku z obecných požadavků na výstavbu) méně než 2 m od hranice pozemní komunikace (ulice);
- umístěním staveb nesmí dojít k omezení rozhledu a provozu na pozemní komunikaci, povolením výjimky nesmí být ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob, ani nesmí být ohroženy sousední pozemky nebo stavby

### III. Odpadní vody ze staveb:

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

### IV. Zastavěnost pozemku:

- samostatně stojící stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby, nebo stavby integrované do staveb pro bydlení a rekreaci o maximální zastavěné ploše 100 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch (poměr zastavěné plochy vůči celkové ploše pozemku) bude maximálně 0,4 (tj. 40% plochy pozemku)
- u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvlášť naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.
- minimální velikost pozemku v plochách bydlení venkovského, určených k funkci bydlení v rodinných domech a v plochách smíšených obytných venkovských, určených k bydlení v rodinných domech přízemních a stavbách sloužících pro rekreaci , u nové zástavby
  - v zastavitelném území 800 m<sup>2</sup>,  
ve stísněných podmínkách 700 m<sup>2</sup>,
  - v zastavěném území 700 m<sup>2</sup>,  
ve stísněných podmínkách 600 m<sup>2</sup>,  
a to v případě, že nevznikne nesoulad s okolní zástavbou.

### V. Výška oplocení :

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

## 2 . VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ:

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

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

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

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

### a ) urbanistická koncepce

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

### b ) vymezení zastavitelných ploch a změn

Změnou je výstavba navržena v těchto plochách:

Označení plochy	značka	Popis plochy - funkce	Podmínky využití - omezení
<del>změna č.1. I) Z9</del>	<del>HU</del>	<del>změna z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšená výrobní všeobecná (HU) - rozšíření navržené plochy služeb Z9 Zbizuby o 0,18 hektarů. Lokalita přiléhá k neobytné zástavbě. Plocha je mimo zastavěné území.</del>	<del>Plocha je po veřejném jednání vyřazena.</del>
změna č.1. II) Z3	BV	rozšíření a úprava současné navržené plochy bydlení Z3 Zbizuby – venkovského (BV) - úpravy plochy Z3 k.ú Zbizuby na BV stav / 0,10 hektarů/ a BV návrh / 0,15 hektarů/. Plocha je mimo zastavěné území.	
změna č.1.III) Z38	BV	změna z plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu bydlení – venkovského (BV) - rozšíření ploch pro bydlení navazující na stávající zástavbu – lokalita pro obytnou výstavbu o výměře 0,19 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. Lokalita přiléhá k neobytné zástavbě. Plocha je mimo zastavěné území.	
<del>změna č.1.IV) Z39</del>	<del>SV</del>	<del>Z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Koblasko, označena Z 39, o výměře 0,37 hektarů v katastrálním území: Zbizuby.</del>	<del>Plocha je po veřejném jednání vyřazena.</del>

změna č.1.V) <b>Z40</b>	<b>SV</b>	<u>z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Koblasko</u> , označena <b>Z 40</b> , o výměře 0,09 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.	
<del>změna č.1.VI) <b>Z41</b></del>	<del><b>RU</b></del>	<del><u>z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RU) Vlková</u>, označena <b>Z 41</b>, o výměře 0,037 hektarů v katastrálním území: Vlková.</del>	<del>Plocha je po veřejném jednání vyřazena.</del>
změna č.1.VII) <b>Z42</b>	<b>SV</b>	<u>plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) a zelen – zahrady a sady na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) Vranice</u> označena <b>Z 42</b> , o výměře <b>0,1720</b> hektarů v katastrálním území: Vranice. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě.	<b>Snížena její výměra zastavitelnosti na 0,1720 hektarů.</b>
změna č.1.VIII) <b>Z43</b>	<b>VZ</b>	<u>plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu výroba zemědělská a lesnická (VZ) Vranice</u> , označena <b>Z 43</b> , o výměře 0,140 hektarů v katastrálním území: Vranice., Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k výrobní zástavbě.	
změna č.1.IX) <b>Z44</b>	<b>RU</b>	<u>z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu rekreace všeobecná (RU) Makolusky</u> , označena <b>Z 44</b> , o výměře 0,06hektarů v katastrálním území: Makolusky. BPEJ 7.29.41 se stupněm ochrany V., BPEJ 7.68.11 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k rekreační zástavbě.	
změna č.1.X) <b>Z45</b>	<b>RU</b>	<u>z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu technická infrastruktura všeobecná (TU) Zbizuby</u> , označena <b>Z 45</b> , pro umístění vodojemu o výměře 0,11 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. Plocha je mimo zastavěné území.	
změna č.1 XVII) <b>Z33a</b>	<b>SV</b>	<del><u>z plochy smíšené obytné venkovské (SV) Makolusky</u>, označena <b>Z 33a</b> z podnětu vlastníka pozemku vyřadit parcelu č. 34/5 o výměře 0,5914 hektarů v katastrálním území Makolusky. Plocha je mimo zastavěné území.</del>	<del>Vyřazeno 0,5914 hektarů</del>
<b>Z32</b>	<b>SV</b>	<del><u>z plochy smíšené obytné venkovské (SV) Hroznice</u>, označena <b>Z 32</b> vyřazena plocha o výměře 0,234 hektarů v katastrálním území Vlková. Plocha je v zastavěném území</del>	<del>Vyřazeno 0,2340 hektarů</del>

**V plochách nebude vymezeno veřejné prostranství. Svoji velikostí nedosahují velikostního parametru.** Zastavitelné plochy bydlení nepřesahují výměru 2 hektary a proto není v nich v souladu s § 7 odst.2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nutno vymezeno veřejné prostranství o výměře minimálně 1000 m<sup>2</sup>.

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

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

## 5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY:

Změna nemá vliv na koncepci technické infrastruktury.

V území jsou stávající inženýrské sítě

**Samotné změny se netýkají, pouze dochází k aktualizaci.**

**Přemístěna je plocha vodojemu do nové plochy.**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Samotné změny se zájmů MO netýkají.**

## 7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

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







## 8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

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

Změnou se jejich vymezení mění.

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

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

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

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

V území nejsou nové navrhovány.

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

Nejsou navrhovány.

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

Nejsou navrhovány.

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

Textová část územního plánu je na 16 listech.

Počet výkresů grafické části: 3

Textová část odůvodnění územního plánu je na 8 listech.

Počet výkresů grafické části: 2

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

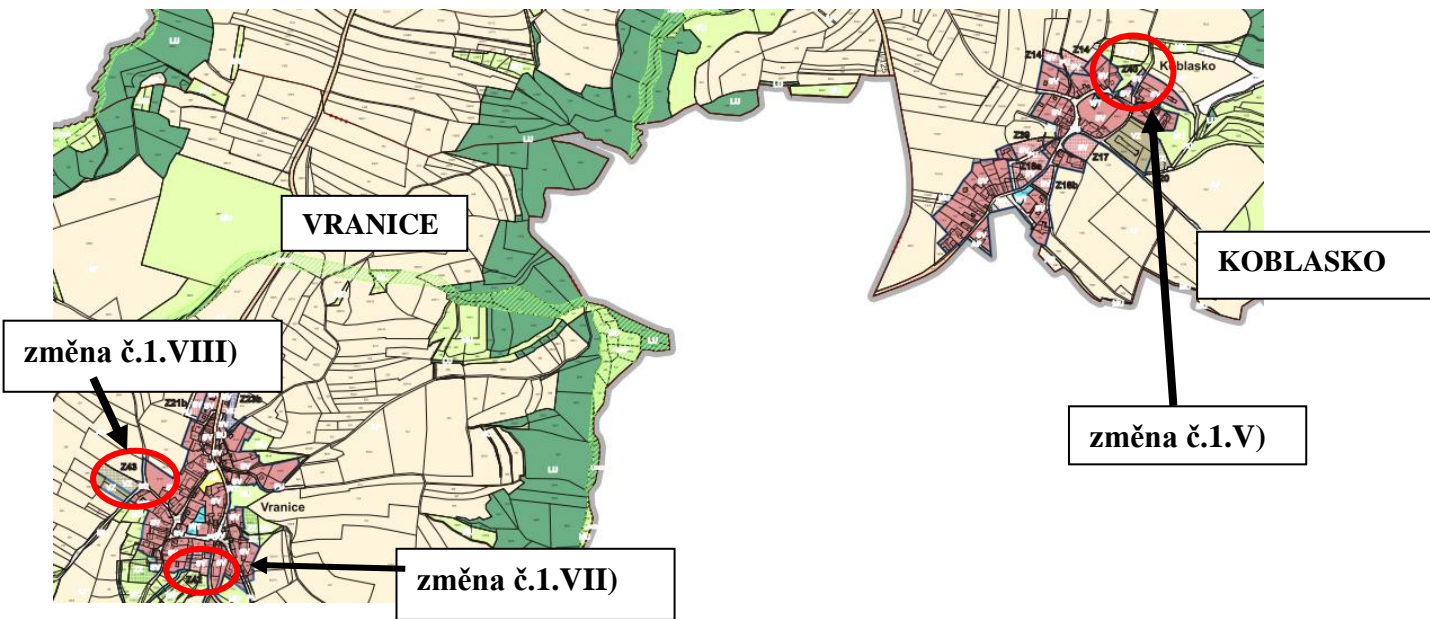
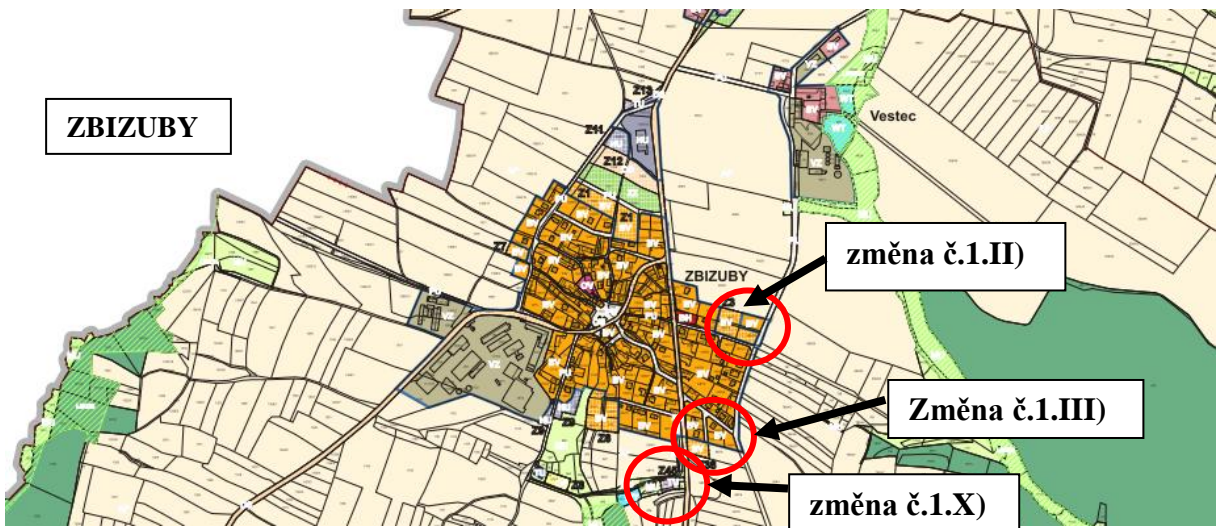
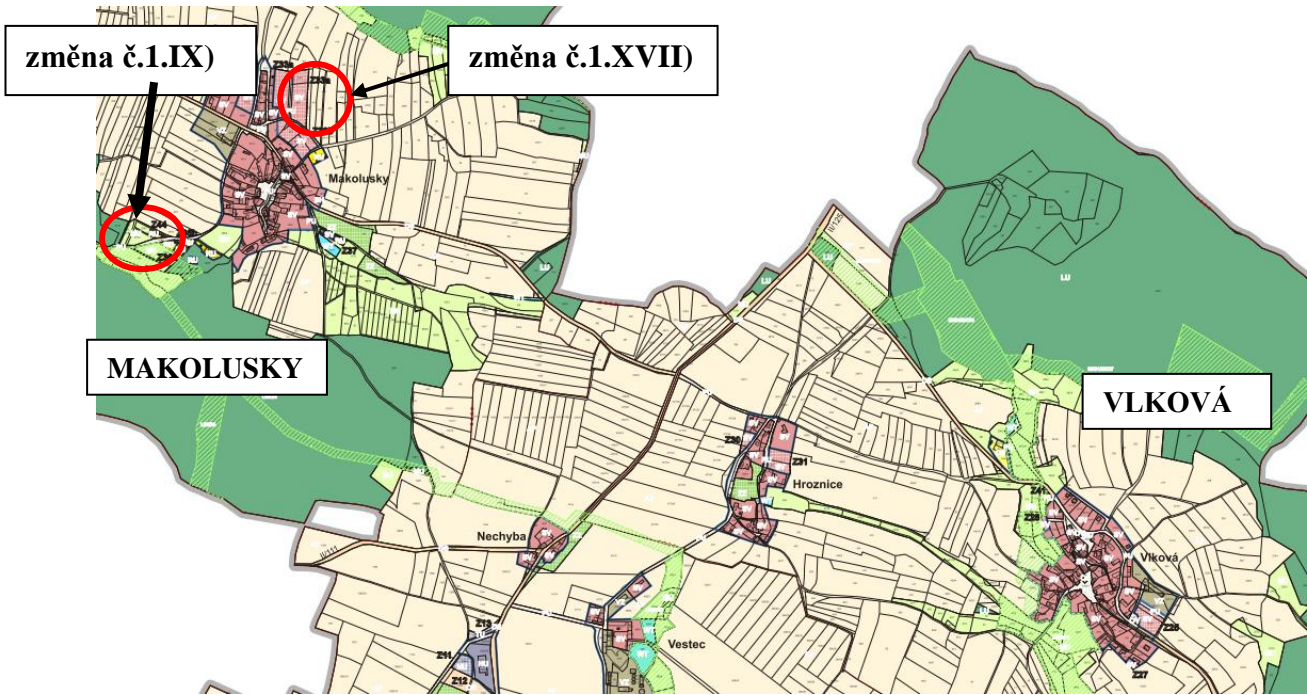
Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie touto 1. Změnou nebudou vymežovány. Změna se týká pouze úpravy části územního plánu – změny a rozvoje několika ploch.

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

## **12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ ETAPIZACE**

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

**VYZNAČENÍ umístění ZMĚN VE VÝKRESU Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU**



## Pouze tyto změny mění – rozšiřují zastavitelné území

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

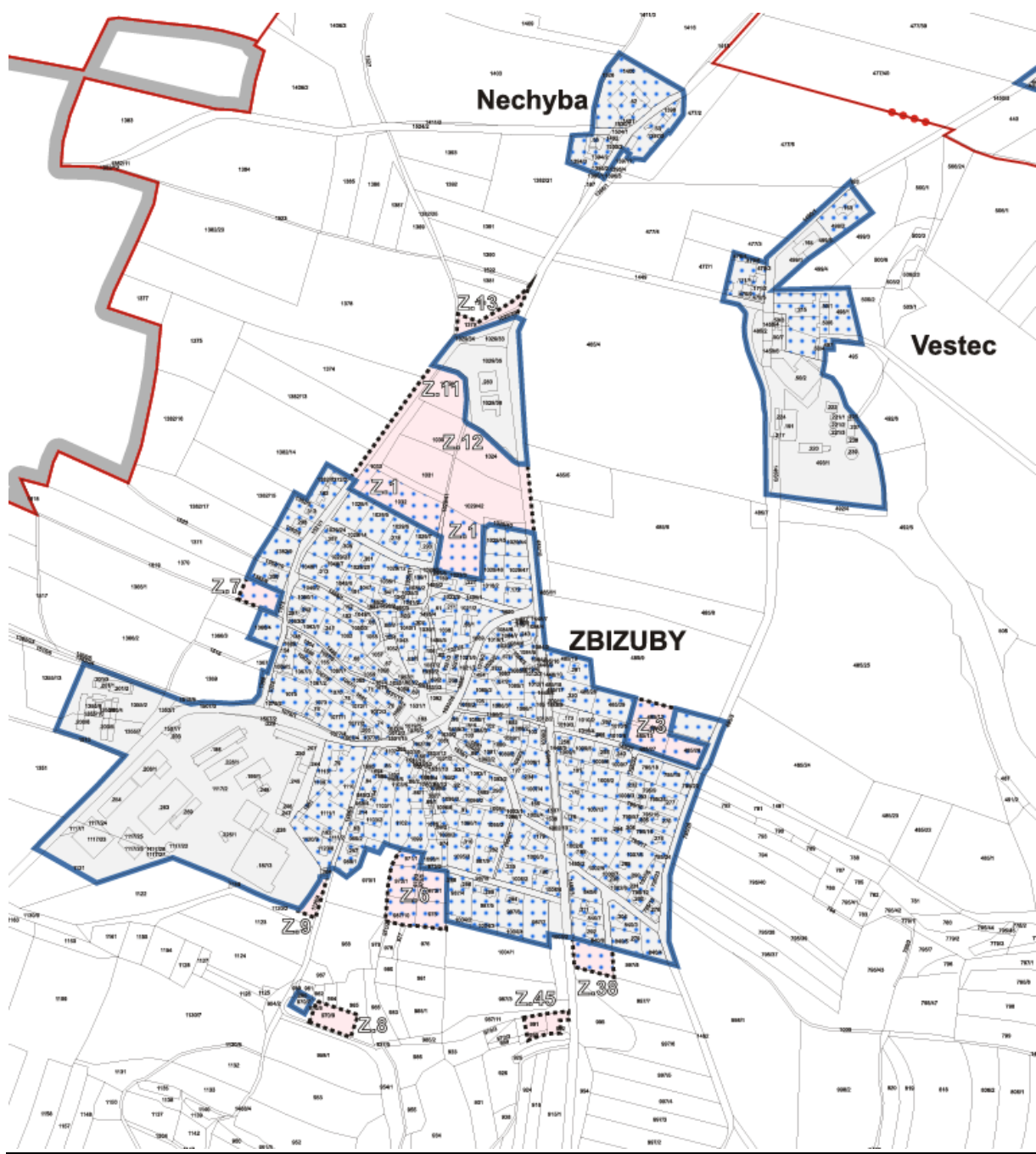
~~změna č. 1 XVII) z podnětu vlastníka pozemku parcela č. 34/5 Z plochy smíšené obytné venkovské (SV) Z 33a Makolusky – vyřazena parcela č. 34/5 o výměře 0,5914 hektarů.~~

~~Z plochy smíšené obytné venkovské (SV) Z 32 Hroznice, vyřazena plocha o výměře 0,234 hektarů v katastrálním území Vlková.~~

## Aktualizována hranice zastavěného území v rámci Změny č.1

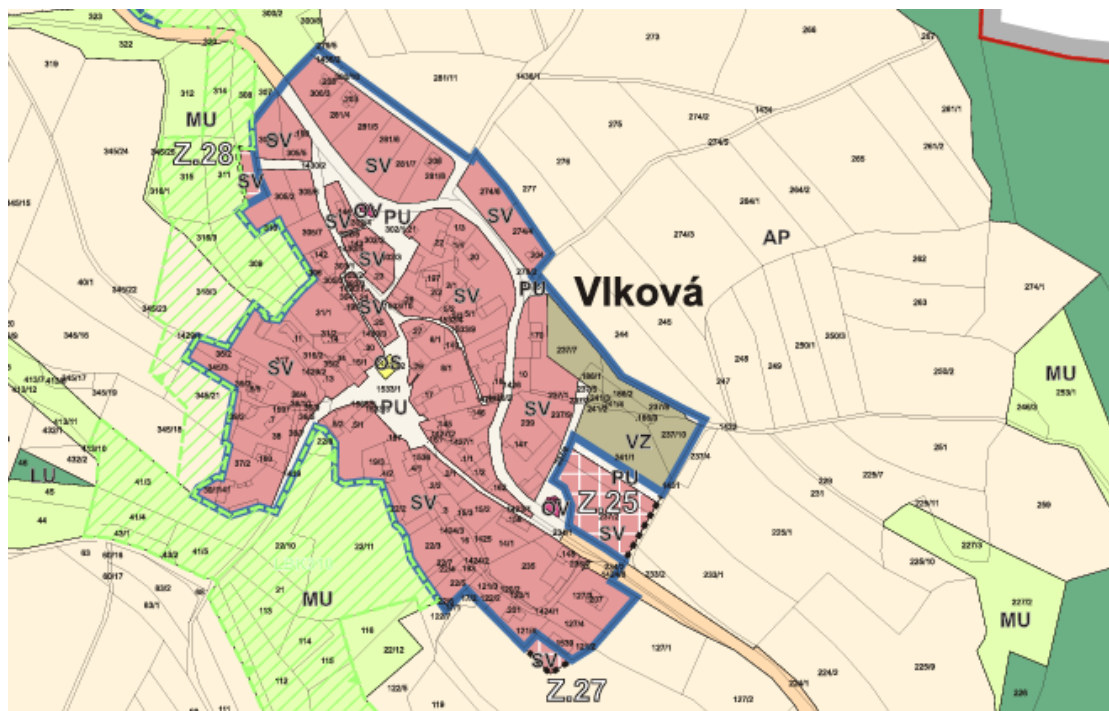
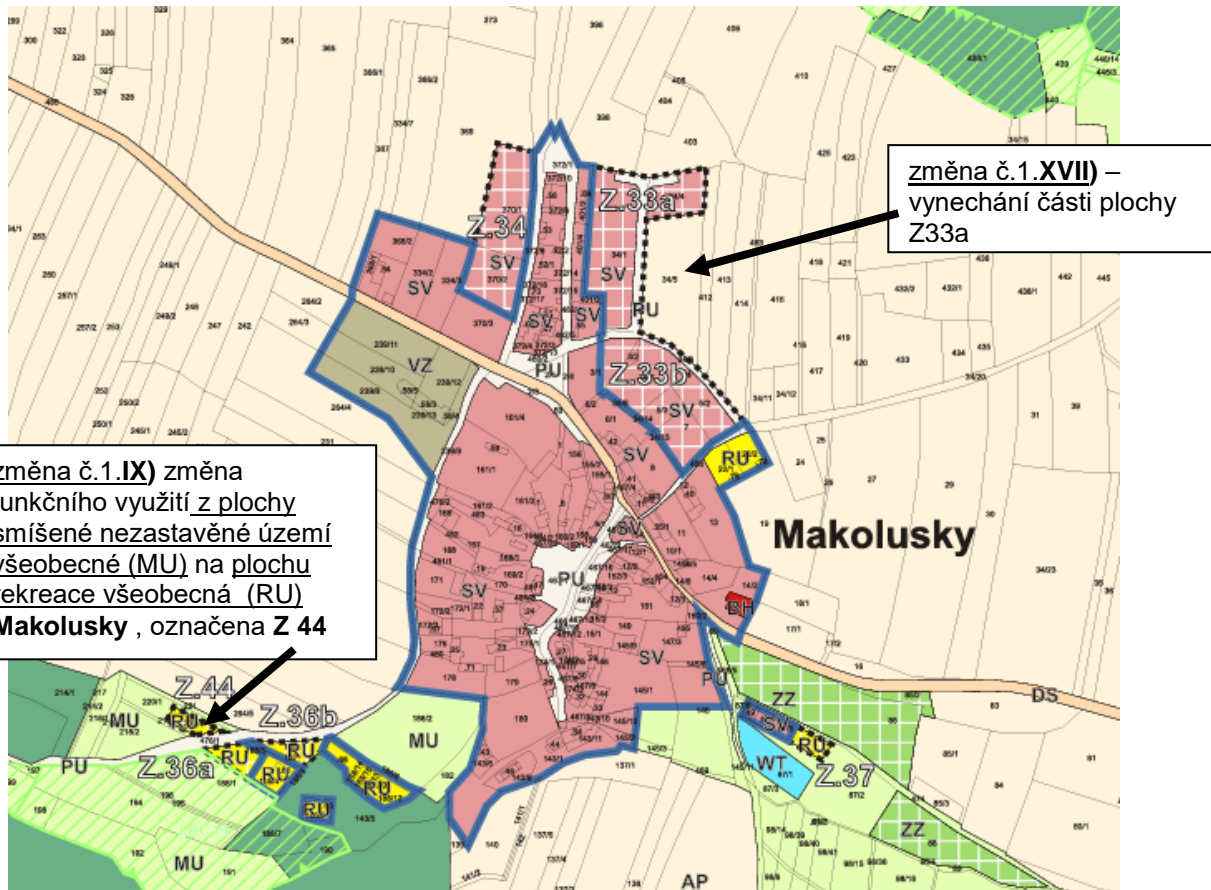
- zmenšení plochy Z1 Zbizuby - převedení její jižní části na BV stav
- zmenšení plochy Z7 Zbizuby - převedení její jižní části na BV stav
- úpravy plochy Z3 Zbizuby na BV stav a BV návrh / 0,15 hektarů/
- zmenšení plochy Z34 Makolusky převedení její východní části na SV stav
- zmenšení plochy Z14 Koblasko hektarů/ převedení její jižní části na SV stav
- zmenšení plochy Z20 Koblasko převedení její východní části na VZ stav
- převedení plochy Z15 Koblasko na SV stav
- převedení plochy Z16 Koblasko na SV stav
- vyřazení plochy Z32 Hroznice z návrhu + její severní část je zastavěna na SV stav
- převedení plochy Z29 Vlková na SV stav
- zmenšení plochy Z27 Vlková její severní část je zastavěna – bude převedena na SV stav
- převedení plochy Z22 Vranice na SV stav

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



<b>OBSAH:</b>	
<b>ÚZEMNÍ PLÁN ZBIZUBY</b>	
<b>ZMĚNA Č. 1</b>	
<b>ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ</b>	
<b>1:5000</b>	
Požovatel: MěÚ Kutná Hora	Číslo výkresu: 1
Projektant: Ing.Arch. Rostislav Jukl	Datum: 03/2025

## VYZNAČENÍ ZMĚN VE VÝŘEZU VÝKRESU Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU



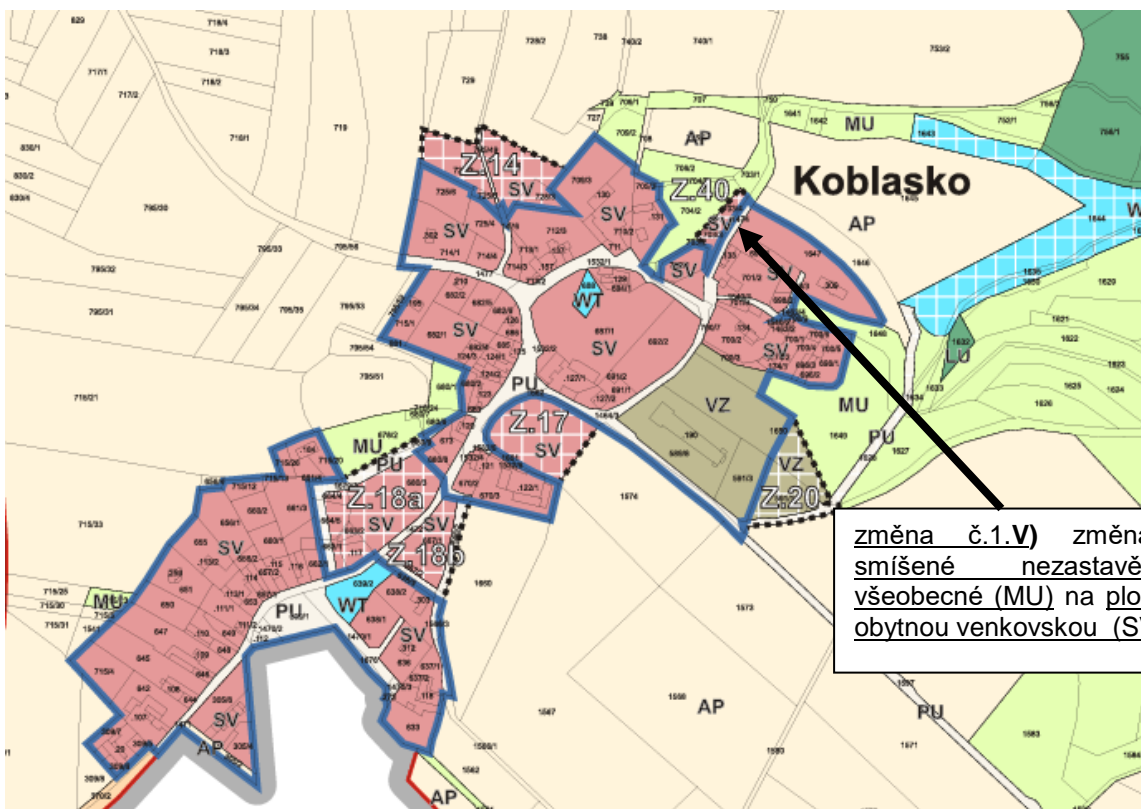
### ZMĚNY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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



### ZMĚNY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

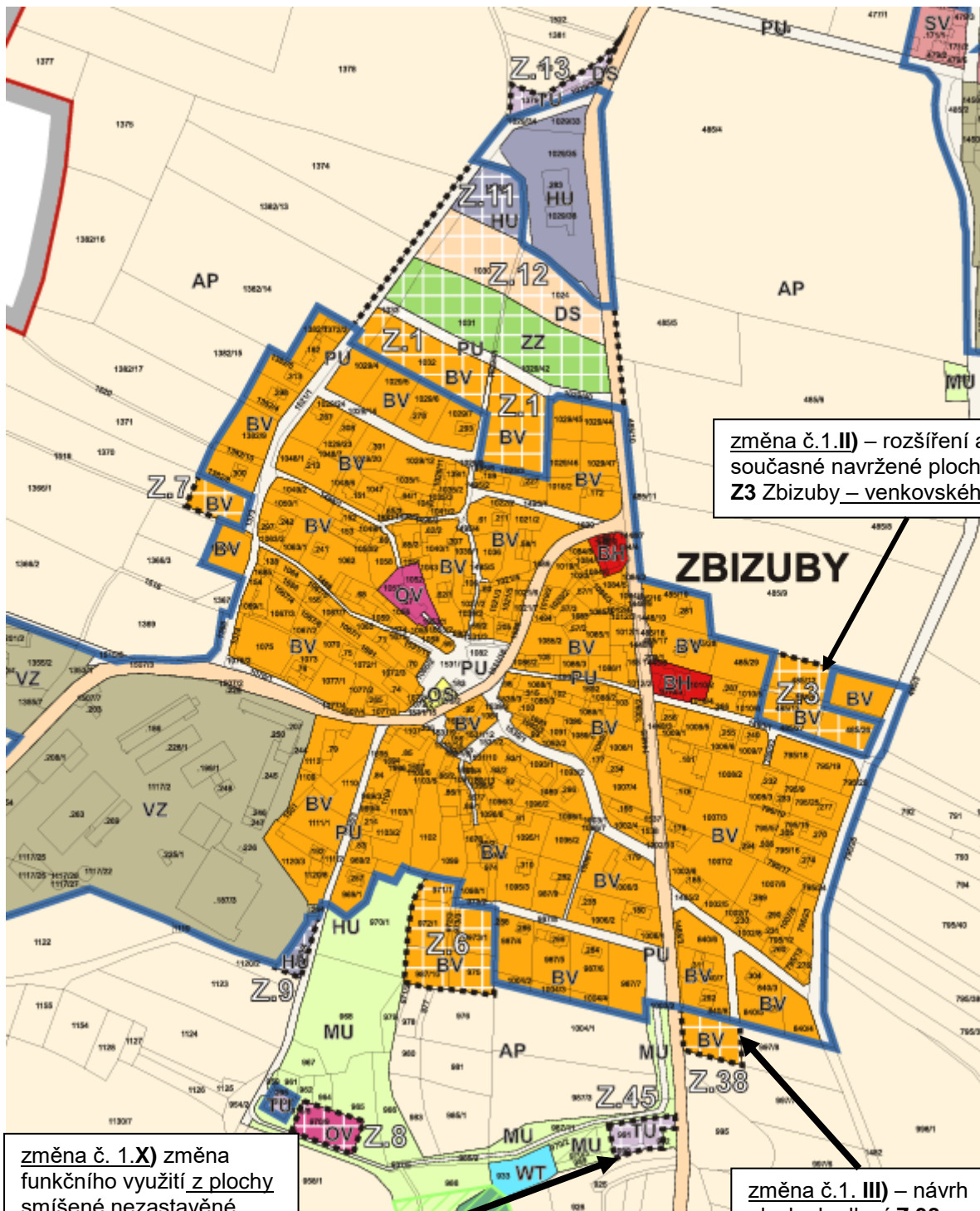
- vyřazení plochy Z32 Hroznice z návrhu + její severní část je zastavěna na SV stav



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

### ZMĚNY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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



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

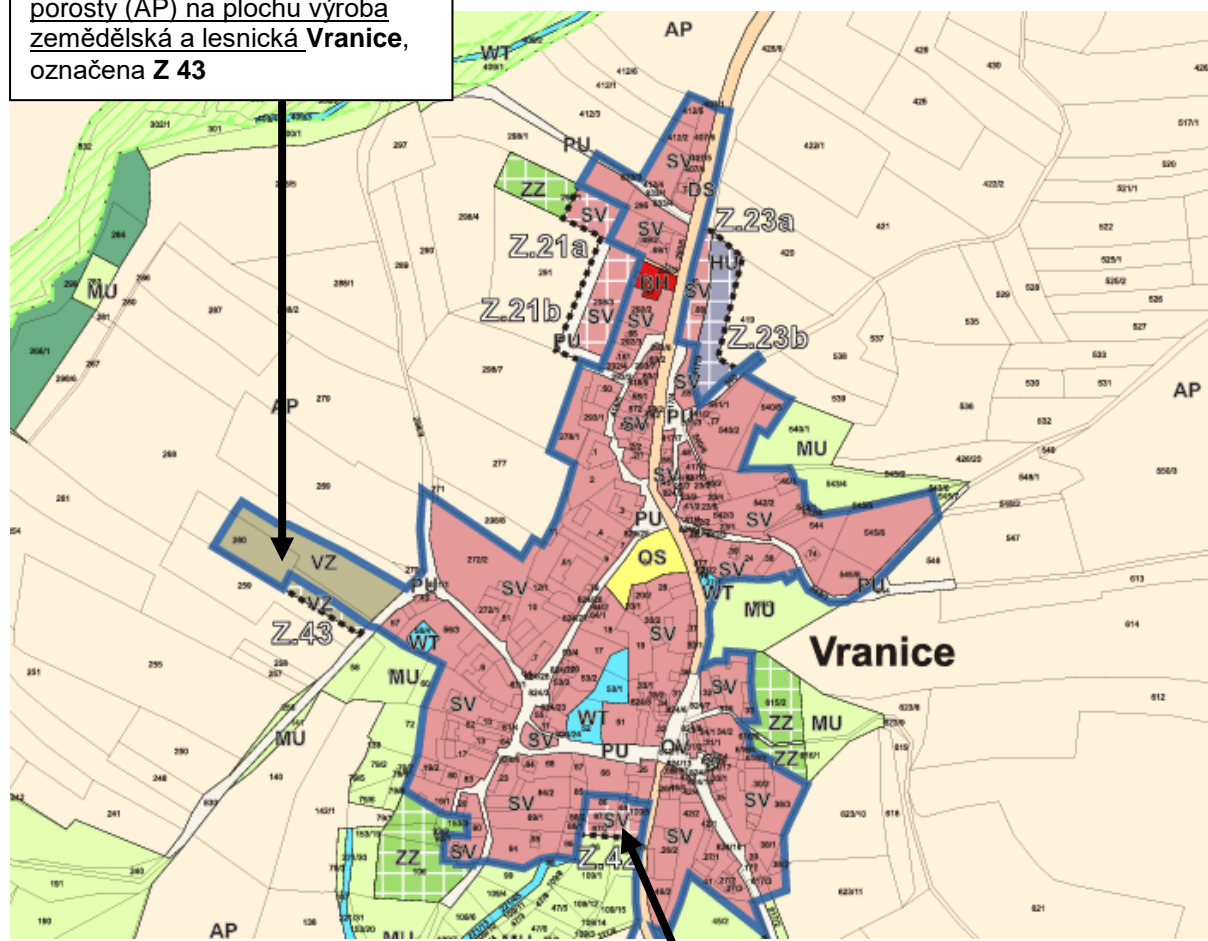
**změna č. 1.X)** změna funkčního využití z plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) na plochu technická infrastruktura všeobecná (TU) Zbizuby , označena Z 45

**změna č.1. III)** – návrh plochy bydlení Z 38 změna z plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu bydlení – venkovského (BV)

**ZMĚNY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

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

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

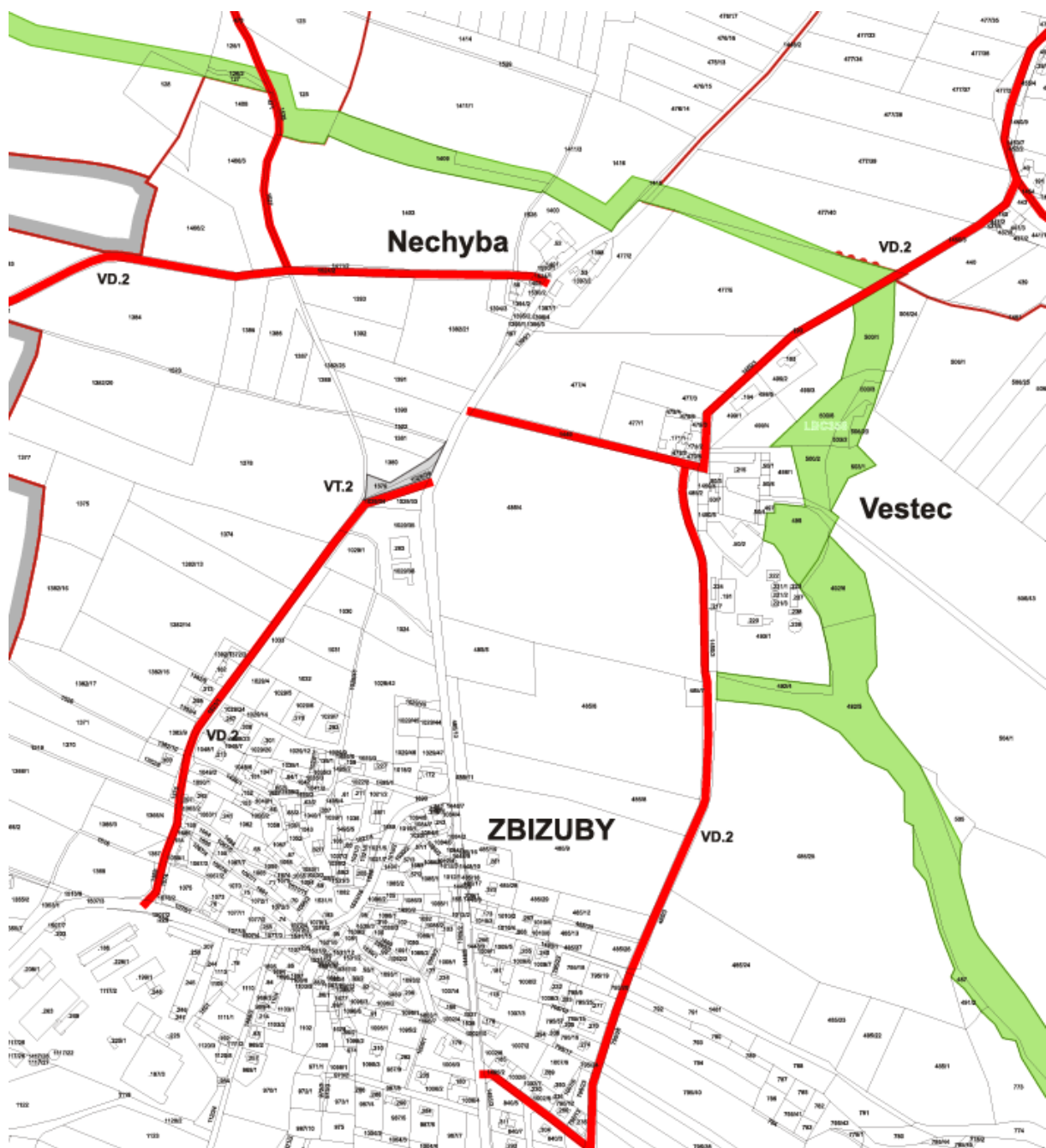


**změna č.1.VII)** změna funkčního využití plochy smíšené nezastavěné území všeobecné (MU) a zelen – zahrady a sady na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) označena Z 42,

## ZMĚNY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- převedení plochy Z22 Vranice na SV stav

<b>OBSAH:</b>	
<b>ÚZEMNÍ PLÁN ZBIZUBY</b>	
<b>ZMĚNA Č. 1</b>	
<b>HLAVNÍ VÝKRES</b>	<b>1:5000</b>
Pořizovatel: MěÚ Kutná Hora	Číslo výkresu: 2
Projektant: Ing.Arch. Rostislav Jukl	Datum: 03/2025



VÝKRES JE V SAMOSTATNÉ PŘÍLOZE

<b>OBSAH:</b>	
<b>ÚZEMNÍ PLÁN ZBIZUBY</b>	
<b>ZMĚNA Č. 1</b>	
<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH</b>	
<b>STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ 1:5000</b>	
Požovatel: MĚÚ Kutná Hora	Číslo výkresu: 3
Projektant: Ing.Arch. Rostislav Jukl	Datum: 03/2025

# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU



## **Obsah textové části odůvodnění územního plánu:**

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

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

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

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

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

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

Plochy změny nezasahují do těchto záměrů a respektují je.

Změna je velmi malého plošného rozsahu.

Změna nemá vliv na okolní správní území.

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

## 2 . VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Zdůvodnění změny:

Důvodem pro pořízení této změny je

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

#### Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

#### **Zdůvodnění rozsahu zastavitelných ploch navržených změnou č.1**

Změnou je navrženo pouze deset zastavitelných ploch (některé jsou jako rozšíření stávajících) celkové výměry 2,07 hektarů. Jsou jako pouze částečná náhrada již využitých zastavitelných ploch. Po dobu platnosti územního plánu (od roku 2021 za 2 roky) se z nich využilo - zastavělo a je převedeno do zastavěného území 3,0 hektarů a 0,45 hektarů z plochy Z32 je vynecháno.

#### **Plochy obytné –**

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

- Rozšíření stávající plochy **Z3** u zástavby Zbizub (minimální rozměry pro jeden rodinný dům 0,15 ha), ( s kvalitní půdou se stupněm ochrany I).
- Nová plocha **Z38** Zbizuby (minimální rozměry pro jeden rodinný dům 0,19 ha, navazuje a je pokračováním nové obytné zástavby) ( s kvalitní půdou se stupněm ochrany I).
- V Koblasku je navržena plocha **Z40 a Z39**. Vyplňují prostory navazující na stávající obytnou zástavbu. Je rozměry ~~0,37a~~ 0,09 hektarů (kvalitní půda se stupněm ochrany I).
- Plocha **Z42** Vranice (~~výměry 0,32 ha~~, logicky navazuje na stávající obytnou zástavbu). **Snížena její výměra zastavitelnosti na 0,1720 hektarů.**
- Z plochy smíšené obytné venkovské (SV) Z 33a Makolusky – vyřazena parcela č. 34/5 o výměře 0,5914 hektarů.
- Z plochy smíšené obytné venkovské (SV) Z 32 Hroznice, vyřazena plocha o výměře 0,234 hektarů v katastrálním území Vlková.

Nová celková zastavitelná plocha (zábory , rozšíření) po úpravě je 0,96 hektarů, ale je ještě sníženo změnou č.1.XVII), kterou je vyřazena v Makoluskách z plochy smíšené obytné venkovské (SV), označené Z 33a, parcela č. 34/5 o výměře 0,5914 hektarů v katastrálním území: Makolusky. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany V a z plochy smíšené obytné venkovské (SV) Hroznice, označena Z 32 vyřazena plocha o výměře 0,234 hektarů. Tedy další snížení o 0,8254 hektarů. Skutečný zábor změnou je minimální.

#### **Plochy rekreace –**

navržena je jedna zastavitelná plocha **Z44** Makolusky ~~a Z41 Vlková~~. Přiléhá k zastavěnému území. Je minimální rozměry 0,06 hektarů na méně kvalitních půdách se stupněm ochrany V.

#### **Plochy výroby a služeb –**

~~Rozšíření o pouze 0,18 ha stávající plochy Z9 u zástavby Zbizub (méně kvalitní půdou se stupněm ochrany III).~~

- Nová plocha **Z43** ve Vranicích (navazuje na stávající plochu výroby). Rozšíření o pouze 0,140 ha stávající plochy u zástavby ( s kvalitní půdou se stupněm ochrany II).

#### **Plocha technické infrastruktury –**

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

Jsou rozšířením změny minimální rozměry.

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

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

## Úprava výměry zastavitelnosti

	Původní zastavitelná výměra	Snižování zastavitelné výměry	Nová zastavitelná výměra	
<u>změna č.1.I)</u>	0,1800 hektarů	- 0,1800 hektarů	0	
<u>změna č.1.II)</u>	0,1500 hektarů	0	0,1500 hektarů	
<u>změna č.1.III)</u>	0,1900 hektarů	0	0,1900 hektarů	
<u>změna č.1.IV)</u>	0,3700 hektarů	- 0,3700 hektarů	0	
<u>změna č.1.V)</u>	0,0900 hektarů	0	0,0900 hektarů	<i>Náhradou za vyřazenou plochu Z32 v Hroznicích o výměře 0,2340 hektarů</i>
<u>změna č.1.VI)</u>	0,0370 hektarů	- 0,0370 hektarů	0	
<u>změna č.1.VII)</u>	0,3200 hektarů	- 0,1480 hektarů	0,1720 hektarů	
<u>změna č.1.VIII)</u>	0,5000 hektarů	0	0,5000 hektarů	
<u>změna č.1.IX)</u>	0,0600 hektarů	0	0,0600 hektarů	
<u>změna č.1.X)</u>	0,1100 hektarů	0	0,1100 hektarů	
<u>změna č.1.XVII), plocha Z33a z ÚP</u>	0,5914 hektarů	- 0,5914 hektarů	0	<i>Vyřazená plocha Z33a v Makoluskách.</i>
<u>plocha Z32 z ÚP</u>	0,2340 hektarů	- 0,2340 hektarů	0	<i>vyřazená plocha Z32 v Hroznicích, k.ú. Vlčková</i>
<b>Celkem:</b>	<b>2,8324 hektarů</b>	<b>- 1,5604 hektarů</b>	<b>1,2720 hektarů</b>	

### Podrobnější charakteristika změn:

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

změna č.1.III) – návrh plochy bydlení Zbizuby **Z 38** změna z plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu bydlení – venkovského (BV) - rozšíření ploch pro bydlení navazující na stávající zástavbu – lokalita pro obytnou výstavbu o výměře 0,19 hektarů v katastrálním území: Zbizuby. Lokalita přiléhá k obytné zástavbě. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany I. Plocha je mimo zastavěné území.

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

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

změna č.1.VIII) změna funkčního využití plochy pole a trvalé travní porosty (AP) na plochu výroba zemědělská a lesnická (VZ) Vranice, označena **Z 43**, o výměře 0,140 hektarů v katastrálním území: Vranice. BPEJ 5.29.11 se stupněm ochrany II., Plocha je mimo zastavěné území. Lokalita přiléhá k výrobní zástavbě.

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

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

změna č.1.XVII) z podnětu vlastníka pozemku vyřazena v Makoluskách z plochy smíšené obytné venkovské (SV), označené Z 33a, parcela č. 34/5 o výměře 0,5914 hektarů v katastrálním území: Makolusky. BPEJ 7.29.11 se stupněm ochrany V. Plocha je mimo zastavěné území.

**Z plochy smíšené obytné venkovské (SV) Hroznice, označena Z 32 vyřazena plocha o výměře 0,234 hektarů v katastrálním území Vlková. Plocha je v zastavěném území.**

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

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

Změna nepatrně rozšíří zastavitelné území obce.

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

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

Záměr je kladně projednán s dotčenými orgány.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Zdůvodnění rozsahu zastavitelných ploch navržených změnou č.1**

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

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

#### **Plochy obytné –**

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

- Rozšíření stávající plochy **Z3** u zástavby Zbizub (minimální výměry pro jeden rodinný dům 0,15 ha), ( s kvalitní půdou se stupněm ochrany I).
- Nová plocha **Z38** Zbizuby (minimální výměry pro jeden rodinný dům 0,19 ha, navazuje a je pokračováním nové obytné zástavby s kvalitní půdou se stupněm ochrany I).

#### **Plochy rekreace –**

navržena je jedna zastavitelná plocha **Z44** Makolusky. Přiléhá k zastavěnému území. Je minimální výměry 0,06 hektarů na méně kvalitních půdách se stupněm ochrany V.

#### **Plochy výroby a služeb –**

- Nová plocha **Z43** ve Vranicích (navazuje na stávající plochu výroby). Rozšíření o pouze 0,140 ha stávající plochy u zástavby ( s kvalitní půdou se stupněm ochrany II).

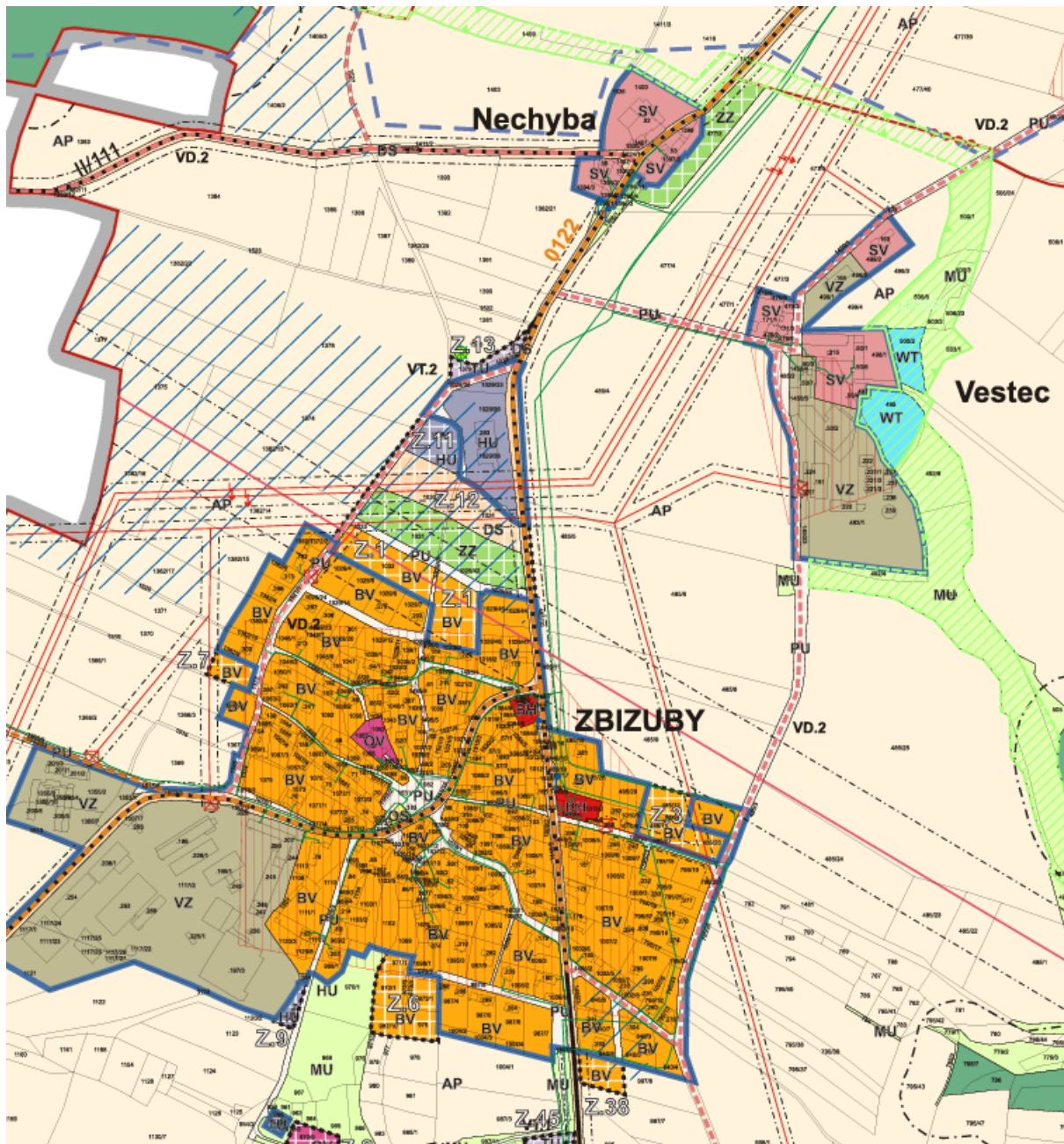
#### **Plocha technické infrastruktury –**

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

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

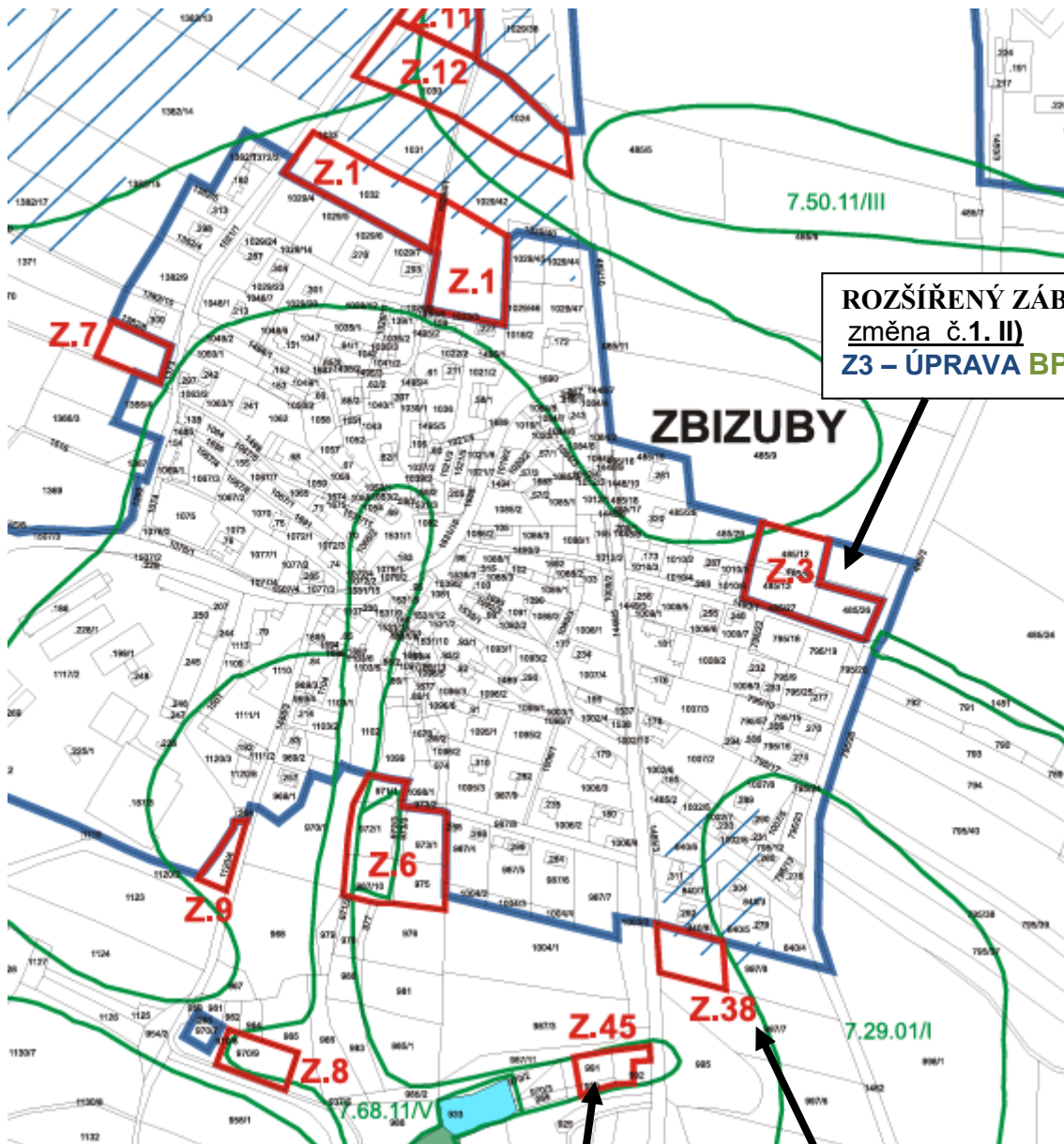


**VYZNAČENÍ ZMĚN JE V KOORDINAČNÍM VÝKRESU Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU – KTERÝ JE V PŘÍLOZE**



<b>OBSAH:</b>	
<b>ÚZEMNÍ PLÁN ZBIZUBY</b>	
<b>ZMĚNA Č. 1</b>	
<b>KOORDINAČNÍ VÝKRES</b>	<b>1:5000</b>
Pořizovatel: MěÚ Kutná Hora	Číslo výkresu: 4
Projektant: Ing.Arch. Rostislav Jukl	Datum: 03/2025

# VYZNAČENÍ ZÁBORU ZMĚN VE VÝŘEZU VÝKRESU Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

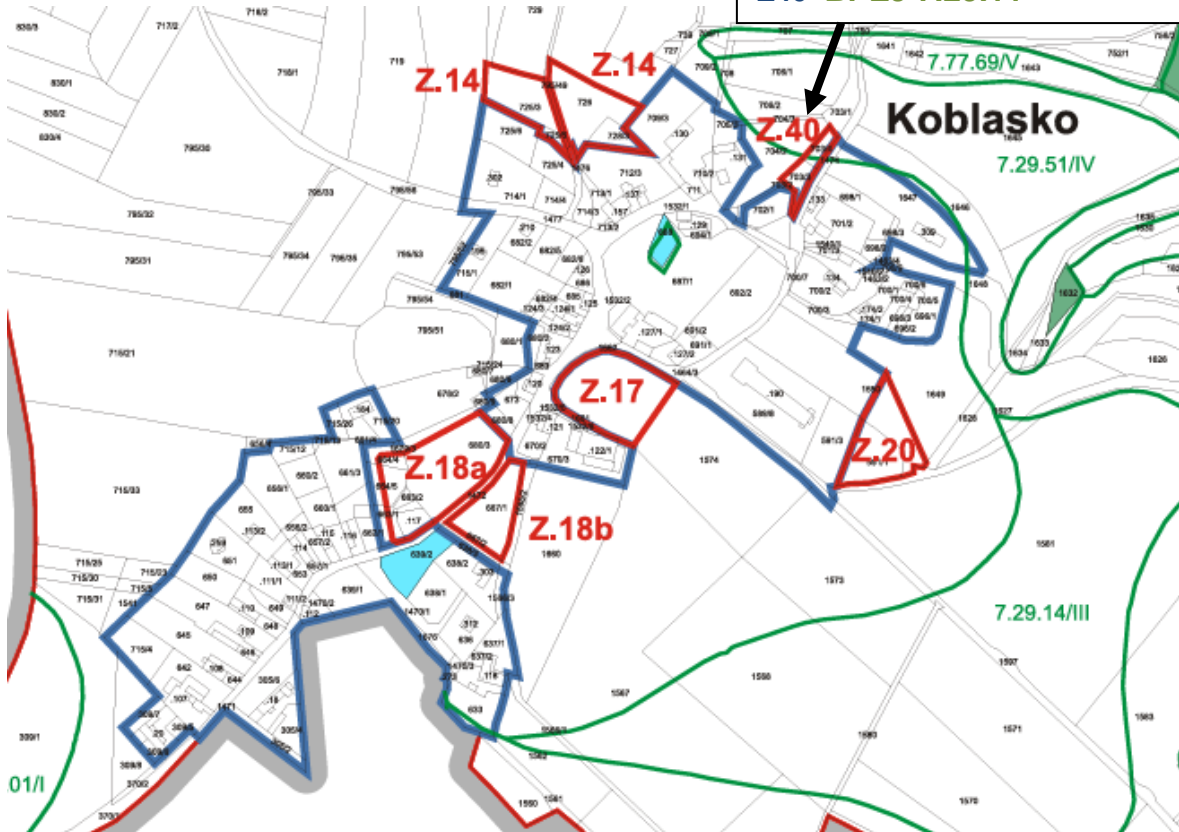


**ROZŠÍŘENÝ ZÁBOR**  
**změna č.1. II)**  
**Z3 – ÚPRAVA BPEJ 7.50.11**

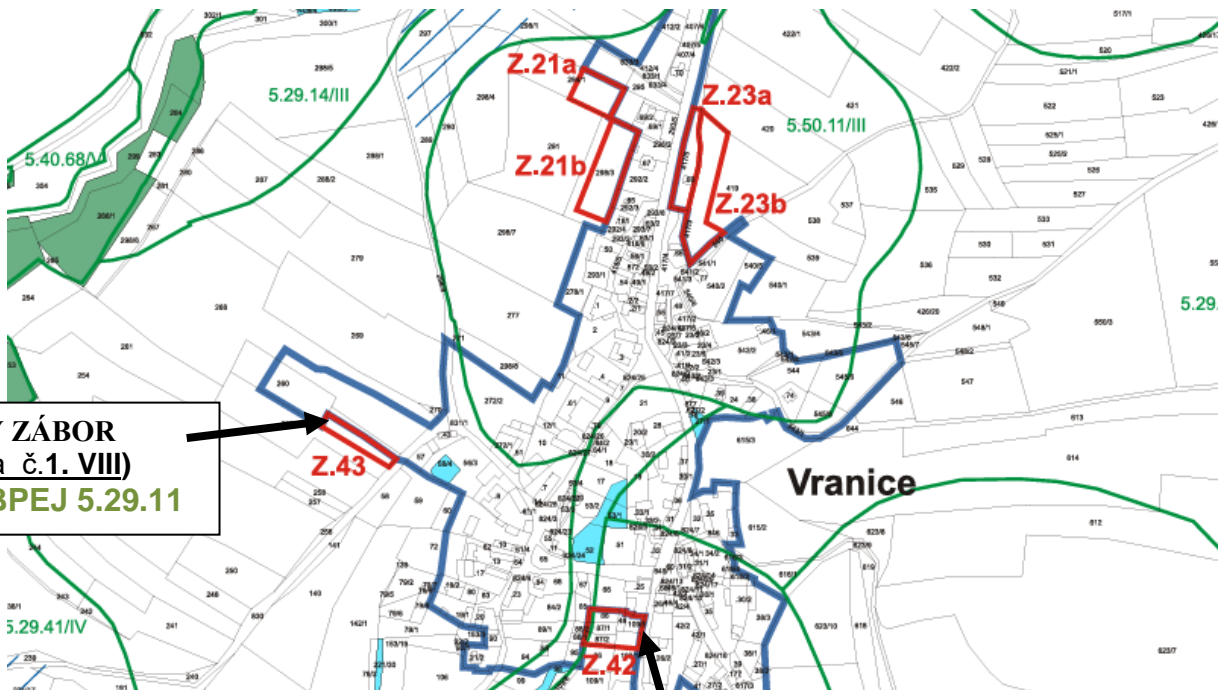
**NOVÝ ZÁBOR změna č.1. X)**  
**Z45 BPEJ 7.68.11**

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

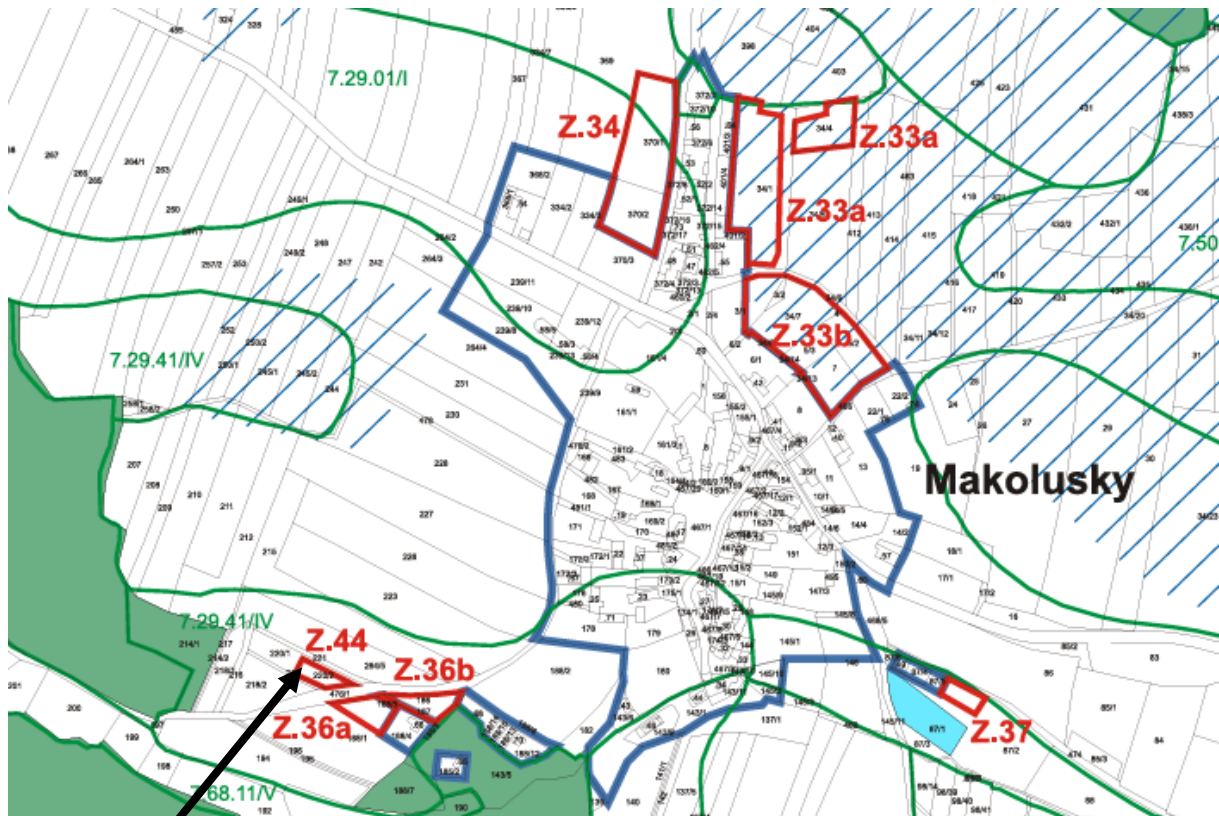
**NOVÝ ZÁBOR změna č.1. V)**  
**Z40 BPEJ 7.29.11**



**NOVÝ ZÁBOR změna č.1. VIII)**  
**Z43 BPEJ 5.29.11**



**NOVÝ ZÁBOR změna č.1. VII)**  
**Z42 BPEJ 7.29.44**



**NOVÝ ZÁBOR změna č.1. VII)**  
**Z44 BPEJ 7.68.11**

<b>OBSAH:</b>	
<b>ÚZEMNÍ PLÁN ZBIZUBY</b>	
<b>ZMĚNA Č. 1</b>	
<b>VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH</b>	
<b>ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU</b>	
	<b>1:5000</b>
Pořizovatel: MěÚ Kutná Hora	Číslo výkresu: 5
Projektant: Ing.Arch. Rostislav Jukl	Datum: 03/2025