





ZMĚNA Č.3 ÚPM BUŠTĚHRAD  
NÁVRH

# ZMĚNA Č. 3 ÚPM BUŠTĚHRAD

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :

<b>1.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>	<b>1</b>
<b>1.2. VZTAH ZMĚNY KE KONCEPCI ROZVOJE MĚSTA</b>	<b>1</b>
<b>1.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE</b>	<b>1</b>
<b>1.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</b>	
<b>1.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>	<b>2</b>
<b>1.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>	<b>2</b>
<b>1.4.3. KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>	<b>2</b>
<b>1.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY</b>	
<b>1.5.1. PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY</b>	<b>2</b>
<b>1.5.2. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI</b>	<b>2</b>
<b>1.5.3. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ</b>	<b>2</b>
<b>1.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH</b>	<b>3</b>
<b>1.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB</b>	<b>4</b>
<b>1.8. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>4</b>

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI :

<b>VÝKRES č.1</b>	<b>základní členění území</b>	<b>1 : 5000</b>
<b>VÝKRES č.2</b>	<b>hlavní výkres</b>	<b>1 : 5000</b>
<b>STAV- VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU</b>		<b>1 : 5000</b>
<b>NÁVRH-PO ZMĚNĚ Č.3 ÚPM- VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU</b>		<b>1 : 5000</b>

### POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD BUŠTĚHRAD  
HŘEBEČSKÁ 660/11, 273 43 BUŠTĚHRAD  
STAROSTKA MĚSTA ING. JITKA LEFLEROVÁ  
IČ: 00234214  
TEL: 312 250 301, FAX: 312 278 030  
e-mail: [meu@mestobustehrad.cz](mailto:meu@mestobustehrad.cz)

### ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

PRISVICH, s.r.o.  
NA NÁMĚSTÍ 63, 252 06 DAVLE, IČ 271 101053  
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4  
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH  
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053  
e-mail [prisivich@prisivich.cz](mailto:prisivich@prisivich.cz)

### PROJEKTANT NÁVRHU ZMĚNY



**FOGLAR ARCHITECTS**

KUBÍŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021  
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2  
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR  
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ  
TEL., FAX 224 919 889  
e-mail [foglarp@volny.cz](mailto:foglarp@volny.cz)

### PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095  
ODBOR ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ  
ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK  
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

# 1.

## NÁVRH ZMĚNY Č.3 ÚPM BUŠTĚHRAD

### 1.1.

#### VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území změny č.3 ÚPM BUŠTĚHRAD- lokalita změny Z3-1 leží uprostřed zastavěného území města Buštěhrad. Lokalita změny je vymezena v grafické části Odůvodnění změny - výkrese č. 1 - širší vztahy.

Výčet dotčených katastrálních území je uveden v následující tabulce :

<u>Lokalita-označení</u> č.pozemku dle KN vše k.ú. Buštěhrad	Rozloha (ha)	Stávající funkční využití dle ÚPM	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelného území (ha)
<b><u>Z3-1</u></b> 50/1 (čp.71) 50/2 51/1 51/2 51/3 55(část)	0,10	Nízkopodlažní bydlení venkovského typu-stav	Směšené území-stav	-

### 1.2.

#### VZTAH ZMĚNY Č.3 KE KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

Změna č.3 nemění základní koncepci rozvoje území města, tak, jak byla stanovena ve schváleném ÚPM BUŠTĚHRAD a jsou pouze upřesněno funkční využití v lokalitě Z3-1 a doplněny regulativy této plochy.

Změnou č.3 v lokalitě Z3-1 se mění funkční využití drobné plochy zastavěného území na pozemcích 50/1, 50/2,51/1, 51/2,51/3 a 55(část) z plochy nízkopodlažního bydlení venkovského typu- stav na plochu smíšeného území- stav.

### 1.3.

#### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce platného územního plánu města není změnou dotčena, jedná se o drobnou změnu využití pozemku. Změnou č.3 nebudou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby.

Změna pozitivně ovlivní v drobném měřítku uliční profil Pražské ulice a svou funkční náplní bude logicky odpovídat skutečnosti. Řešené území změny č. 3, tj. změnové lokality Z3-1, je vymezeno plochou 1008 m<sup>2</sup>.

#### LOKALITA Z3-1

Řešená lokalita se nachází uprostřed zastavěného území města Buštěhrad, sousedí na západě se stávající obytnou zástavbou rodinných domů (plochy nízkopodlažního bydlení venkovského typu- stav), na východě s plochou pro výrobu a skladování, na jihu se zámeckým parkem a na severu pak s ulicí Pražskou.

Ve změně č.3 dochází ke změně funkčního využití ploch z plochy nízkopodlažního bydlení venkovského typu- stav na plochu smíšeného území- stav. V širším měřítku města je tato změna nevýznamná.

Plocha svou funkční náplní bude odpovídat skutečnosti. Platným ÚPM Buštěhrad jsou nyní pozemky zařazeny do funkčního využití „nízkopodlažního bydlení venkovského typu“. Na řešené ploše se nachází objekt čp. 71 a spolu se sousedním objektem č.p 72 a tvořily vždy jeden celek již před rokem 2005, kdy přešly do vlastnictví společnosti TYPO&GRAFIK s.r.o. Objekt čp. 71 v řešené lokalitě Z3-1 slouží jako sklad materiálu a šablon pro výrobu papírových kartonů, v sousedním objektu čp. 72 se vysekávají a kompletují kartonové obaly.

Změnou na Smíšené území bude umožněno využití plochy pro uměleckořemeslnou dílnu se zázemím.

## změna č.3 ÚPM Buštěhrad

V lokalitě je záměrem provést rekonstrukci stávajícího objektu čp.71 s přístavbou dílny. Stávající objekt čp. 71 bude sloužit jako zázemí dílny, tj. kancelář, vzorkovna, šatny, sociální zařízení, kuchyňka, sklad. V přístavbě budou výrobní prostory pro ruční umělecko-řemeslnou kovovýrobu - pasířskou dílnu, jako je např. výroba atypických svítidel, restaurování předmětů z kovu (svítidla, sochy, umělecké předměty), dále pak zámečnická a kovářská dílna s výrobou mříží, zábradlí aj. Jedná se o zakázkovou výrobu. Strojní vybavení dílny se předpokládá v kategorii soustruh, vrtačka, nůžky na plech, fréza, kovářská výheň apod.

Lokalita Z3-1 se nachází v urbanisticky hodnotném území (dle ÚPM) a sousedí s chráněným územím nemovité kulturní památky „areál zámku“ Buštěhrad, reg. č. 46728/2-467, která zahrnuje dílčí nemovité kulturní památky zámek, kapli sv. Trojice, park a ohradní zeď.

Změnou funkčního využití v lokalitě Z3-1 nedojde k ovlivnění nemovité kulturní památky, naopak umožnění záměru rekonstrukce chátrajícího objektu bude mít pozitivní dopad na centrální část města.

Řešená lokalita je o výměře 0,10 ha zastavěného území, zastavitelné plochy se nerozšiřují.

### 1.4.

#### KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

##### 1.4.1. Koncepte dopravní infrastruktury

Koncepte dopravní infrastruktury není zpracovávána ovlivněna.

Lokalita Z3-1 má dobrou dopravní dostupnost a bude napojena na stávající ulici Pražskou, která prochází podél severního okraje lokality.

##### 1.4.2. Koncepte technické infrastruktury

V zadání změny nabyly stanoveny žádné požadavky na řešení technické infrastruktury.

###### 1.4.2.1. Vodohospodářské sítě

V návrhu změny č.3 ÚPM Buštěhrad jsou respektována stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně příslušných ochranných pásem.

Změna č.3 se nedotýká problematiky koncepte řešení technické infrastruktury v území města Buštěhrad v oblasti zásobování území pitnou vodou, a odkanalizování území.

###### 1.4.2.2. Zásobování elektrickou energií

Změna č.3 ÚPM Buštěhrad se nedotýká problematiky zásobování elektrickou energií.

###### 1.4.2.3. Nakládání s odpady

Změna č.3 ÚPM Buštěhrad se nedotýká problematiky likvidace odpadů na území města Buštěhrad.

##### 1.4.3. Koncepte řešení občanského vybavení

Koncepte vymezení ploch občanského vybavení na území města Buštěhrad se nemění - změna č.3 nevymezuje plochy pro občanskou (veřejnou) vybavenost.

### 1.5.

#### KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

##### 1.5.1. Prvky ÚSES a ochrana přírody a krajiny

###### LOKALITA Z3-1

Lokalita, řešená změnou č.3, se nedotýká chráněných území přírody, ani kulturních památek.

Změna č.3 ÚPM Buštěhrad usiluje v dotčené lokalitě změny o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení - tedy zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj města.

Lokalita, řešená změnou č.3, se nedotýká vymezených prvků ÚSES.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Lokalita Z3-1 se nedotýká PUPFL ani neleží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

##### 1.5.2. Ochrana území před povodněmi

Lokality řešené změnou neleží v záplavovém území.

##### 1.5.3. Dobývání nerostů

Území, řešené změnou, nezasahuje do dobývacího prostoru těžby nerostů, ani do chráněného ložiskového území.

## 1.6.

### STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPM Buštěhrad, se zpracovává změnou č. 3 nemění a je pouze upřesněno funkční využití v lokalitě Z3-1. Žádné nové funkční plochy se změnou č. 3 nestanovují. K rozšíření zastavitelné plochy nedochází.

Podmínky využití plochy Smíšené území jsou stanoveny v platném ÚPM Buštěhrad (viz níže) a je v nich zahrnuta podmínka pro podnikatelskou činnost, že nesmí dojít k negativnímu ovlivnění sousedních pozemků a že kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.

#### SMÍŠENÉ ÚZEMÍ

##### CHARAKTERISTIKA území;

Území je určeno pro bydlení různých forem dočasné ubytování, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu, občanské vybavení a vybranou výrobní činnost.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

- I. - bydlení v bytových domech s vyhrazenými pozemky pro potřeby spojené s bydlením uživatelů bytů. Účelem je poskytnout úplný standard kvalitního a úplného bydlení přímo v místě, bez podmínky rekreačního zázemí mimo místo bydliště. Vyhrazený, srozumitelně vymezený pozemek domu umožňuje nerušený pasivní odpočinek, provádění úklidu a údržby a další činnosti, které není možné provádět ve vnitřních prostorech domu, a které nelze provádět ve veřejném prostoru;
- II. - bydlení v bytových domech bez vyhrazených pozemků;
- III. - podnikatelská činnost a občanská vybavenost, včetně dočasného ubytování, bez bližšího určení druhu a umístění jednotlivých zařízení;
- IV. - bydlení v rodinných domech (charakteristika viz nízkopodlažní bydlení městského typu);
- V. - odstavování vozidel na konkrétním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení;
- VI. - hromadné garáže patrové nebo podzemní v samostatných účelových objektech;
- VII. - podnikatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky) z vlastních účelových staveb nebo ploch;
- VIII. - podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy) určená pro bydlení, dočasné ubytování, služby veřejnosti, občanské vybavení, vybranou výrobní činnost, plochy a zařízení pro sport a rekreaci;
- IX. - plochy veřejné zeleně;
- X. - místní komunikace, účelové komunikace.
- XI. - sociální zařízení

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

- I. - samozásobitelská chovatelská činnost;
- II. - zemědělská a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami;
- III. - velkovýrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- IV. - individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- V. - maloobchodní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy;
- VI. - podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami se zvýšenými nároky na přepravu zboží, návštěvníků nebo aut (např. benzinová čerpací stanice, maloobchodní zařízení, sklady,...).

##### PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. - součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení;
- II. - přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení;
- III. - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň;
- IV. - provozovny živností, poskytujících služby mohou být umístěny ve vhodných prostorech bytových a rodinných domů nebo v samostatných objektech. Jejich umístění není předem určeno. Maximální výška zástavby čtyři nadzemní podlaží a podkroví, minimální výška zástavby dvě nadzemní podlaží;

**Do podmínek pro využití ploch Smíšeného území se Změnou č.3 doplňuje v odstavci „PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ následující bod:**

- XII. -podnikatelská činnost v ploše Z3-1 je specifikována jako ruční umělecko-řemeslná kovovýroba a je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a to v rámci projektové přípravy území

## 1.7.

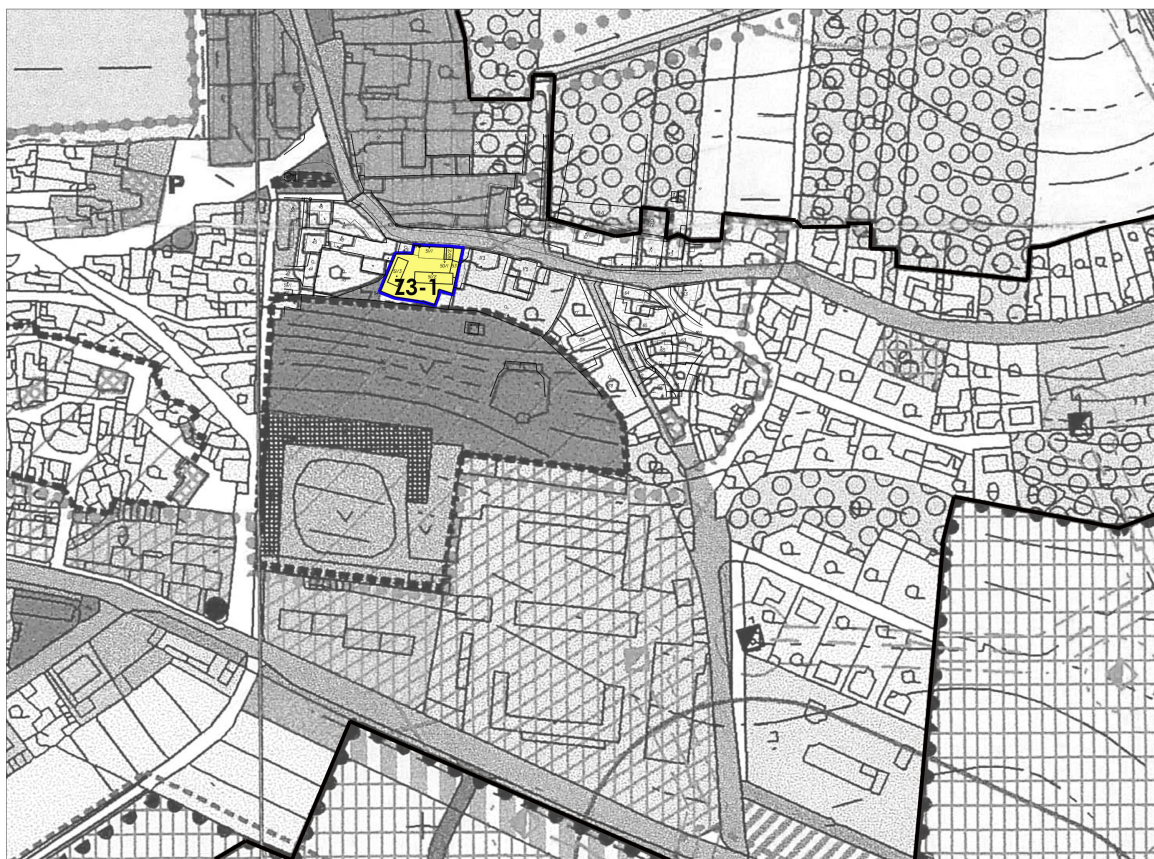
### **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

Změna č.3 nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby.

## 1.8.






### **ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

16 listů včetně grafické části.



LOKALITA Z3-1

## LEGENDA:

	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ=HRANICE LOKALITY ZMĚNY
	ŘEŠENÉ PLOCHY
	ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH = 0
<b>Z3-1</b>	OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

# ZMĚNA Č.3 ÚPM BUŠTĚHRAD V.Č.1- ZÁKLADNÍ ČLENENÍ ÚZEMÍ




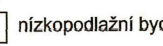

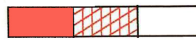
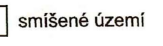

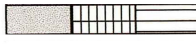

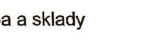
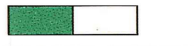
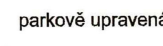
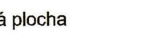

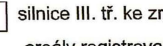
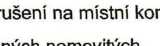
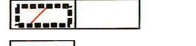
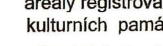
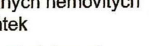

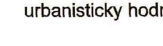
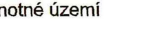
(NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM BUŠTĚHRAD A MAPY KATASTRU NEMOVITOSTÍ)





LOKALITA Z3-1

## LEGENDA:

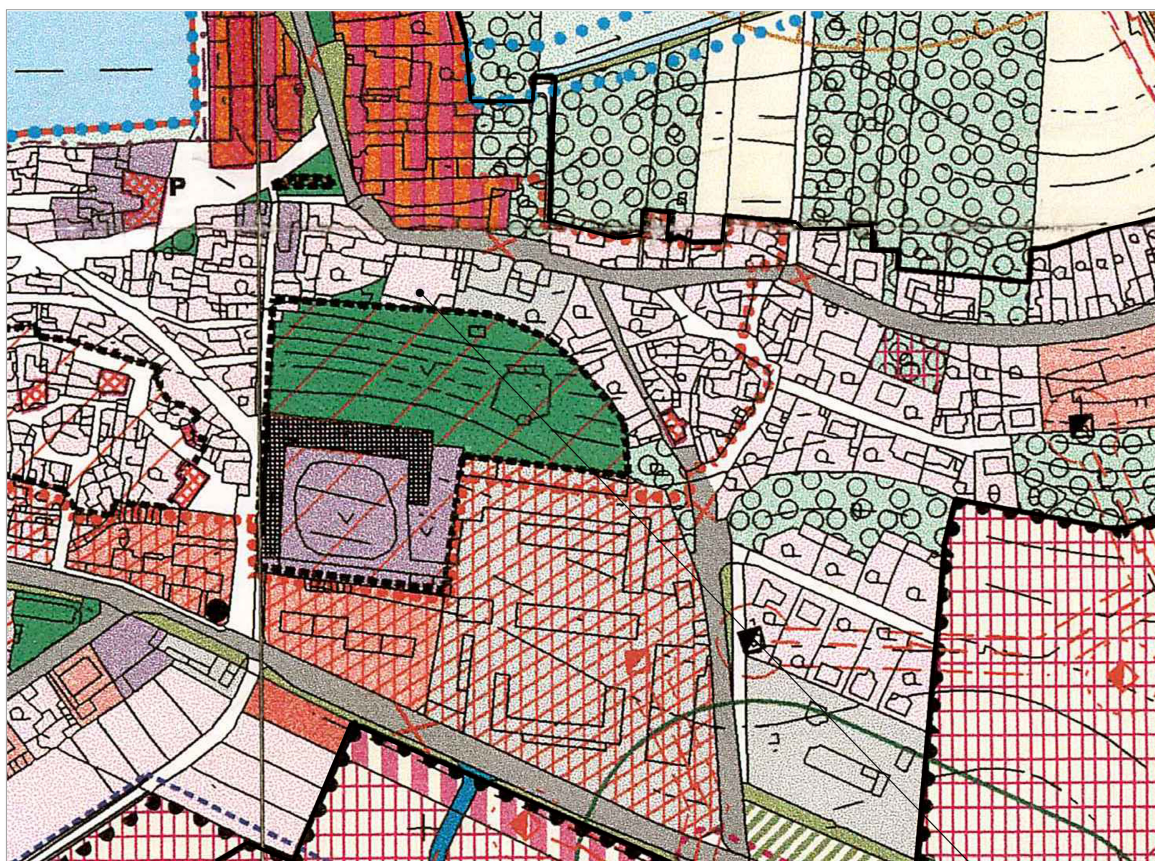
	<b>HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>		
	<b>HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b>		
stav	návrh 1.etapa	návrh 2.etapa	
			nízkopodlažní bydlení venkovského typu
			smíšené území
			průmyslová výroba a sklady
			parkově upravená plocha
			silnice III. tř. ke zrušení na místní komunikaci
			areály registrovaných nemovitých kulturních památek
			urbanisticky hodnotné území

**Z3-1**

OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

# ZMĚNA Č.3 ÚPM BUŠTĚHRAD V.Č.2 HLAVNÍ VÝKRES-NÁVRH

(NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM BUŠTĚHRAD A MAPY KATASTRU NEMOVITOSTÍ)



LOKALITA Z3-1

## LEGENDA:

---

**HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**
**ČÁSTI ÚZEMÍ URČENÉ K ZASTAVĚNÍ**

stav	návrh 1.etapa	návrh 2.etapa	
			nízkopodlažní bydlení venkovského typu
			smíšené venkovské území
			hromadné bydlení středněpodlažní
			smíšené území
			obslužná sféra
<b>MŠ</b>			obslužná sféra s indexem konkrétní funkce
			průmyslová výroba a sklady
			zemědělská výroba
			technické plochy
			sportovní a rekreační plochy
<b>ČS PHM</b>			dopravní plochy s indexem konkrétní funkce
			silnice I. třídy
			silnice II. třídy
			silnice III. třídy
			místní komunikace
			veřejné účelové komunikace
			vlečka
			rychlostní komunikace I/7
			silnice III. tř. ke zrušení na místní komunikaci

**ČÁSTI ÚZEMÍ NEZASTAVITELNÉ**

stav	návrh 1.etapa	
		zahrady v obytné zóně
		sady a zahrady
		parkově upravená plocha
		doprovodná a rozptýlená zeleň
		hřbitov
		skládka s monitorovacími vrty
		louky a pastviny
		zemědělská půda
		les hospodářský
		les zvláštního určení
		vodní plochy a toky
		areály registrovaných nemovitých kulturních památek

# ZMĚNA Č.3 ÚPM BUŠTĚHRAD

## STAV

(VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM BUŠTĚHRAD)



LOKALITA Z3-1

## LEGENDA:

---

**HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**
**ČÁSTI ÚZEMÍ URČENÉ K ZASTAVĚNÍ**

stav	návrh 1.etapa	návrh 2.etapa	
			nízkopodlažní bydlení venkovského typu
			smíšené venkovské území
			hromadné bydlení středněpodlažní
			smíšené území
			obslužná sféra
<b>MŠ</b>			obslužná sféra s indexem konkrétní funkce
			průmyslová výroba a sklady
			zemědělská výroba
			technické plochy
			sportovní a rekreační plochy
<b>ČS PHM</b>			dopravní plochy s indexem konkrétní funkce
			silnice I. třídy
			silnice II. třídy
			silnice III. třídy
			místní komunikace
			veřejné účelové komunikace
			vlečka
			rychlostní komunikace I/7
			silnice III. tř. ke zrušení na místní komunikaci

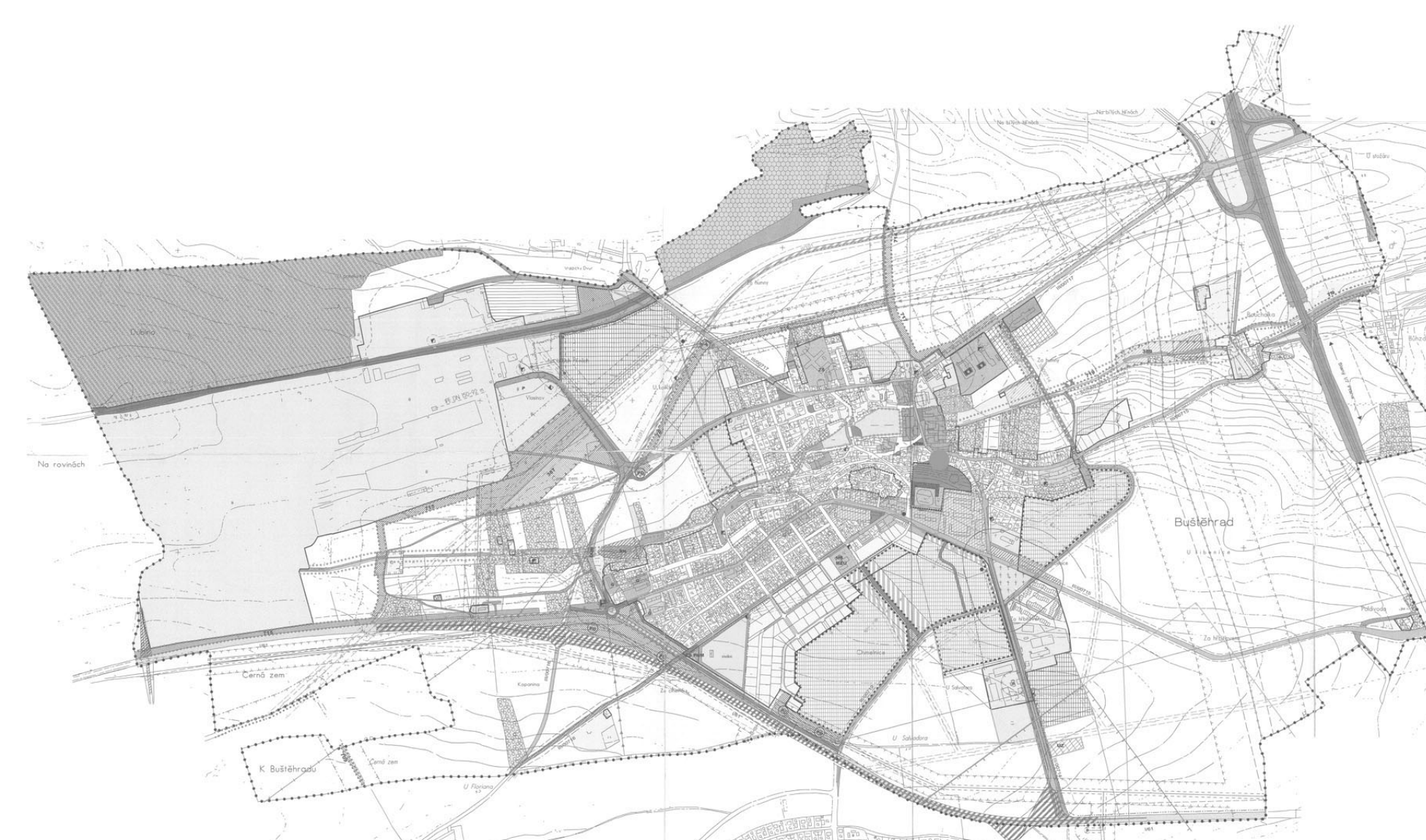
**ČÁSTI ÚZEMÍ NEZASTAVITELNÉ**

stav	návrh 1.etapa	
		zahrady v obytné zóně
		sady a zahrady
		parkově upravená plocha
		doprovodná a rozptýlená zeleň
		hřbitov
		skládky s monitorovacími vrty
		louky a pastviny
		zemědělská půda
		les hospodářský
		les zvláštního určení
		vodní plochy a toky
		areály registrovaných nemovitých kulturních památek
		urbanisticky hodnotné území

# ZMĚNA Č.3 ÚPM BUŠTĚHRAD

## NÁVRH-PO ZMĚNĚ Č.3 ÚPM

(VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM BUŠTĚHRAD)



ZMĚNA Č.3 ÚPM BUŠTĚHRAD  
ODŮVODNĚNÍ



## 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚPM BUŠTĚHRAD

### 2.1.

#### **VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**

Město Buštěhrad má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán města Buštěhrad (ÚPM Buštěhrad), schválený dne 30. března 2005. V následujícím období byly pořízeny jeho dvě změny, a to změna č. 1 vydaná dne 10. prosince 2008 (účinnost 26. prosince 2008) a změna č. 2 vydaná dne 3. února 2010 (účinnost 19. února 2010). Zastupitelstvo města Buštěhrad schválilo usnesením č. 1/2011 ze dne 10. ledna 2011 pořízení změny č. 3 ÚPM Buštěhrad (dále jen „změna č. 3“) na návrh společnosti HOUSKA & DOUDA, spol. s r.o., IČ 48111911 (dále jen „navrhovatel“), podle § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), v návaznosti na § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 stavebního zákona.

Důvodem pořízení změny č. 3 je změna funkčního využití zastaveného území pozemků parc. č. 50/1, 50/2, 51/1, 51/2, 51/3, 53 a 55 (část) s budovou čp. 71 a ostatními stavbami na pozemcích v katastrálním území Buštěhrad z funkční plochy „nizkopodlažní bydlení venkovského typu“ na funkční plochu „smíšené území“. Vzhledem k jednoduchosti navrhovaných změn bylo upuštěno od zpracování konceptu podle § 47 odst. 5 stavebního zákona.

Město Buštěhrad je součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem statutárního města Kladno, obce s rozšířenou působností, dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009. Pro řešení změny č.3 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné požadavky.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, nebyla dosud podle § 41 stavebního zákona vydána.

Zastupitelstvem Středočeského kraje bylo usnesením č. 38-26/2008/ZK ze dne 18. června 2008 schváleno zadání prvních zásad územního rozvoje Středočeského kraje podle § 187 odst. 4 stavebního zákona, které pro řešené území změny č. 3 nestanovuje žádné cíle či požadavky.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace existuje v současné době územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražského regionu (zpracovatel AURS, s.r.o.), schválený usnesením č. 55-15/2006/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. prosince 2006. V souladu s přechodnými ustanoveními § 187 odst. 7 a § 189 odst. 2 stavebního zákona nevyplývají ze závazné části územního plánu velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražského regionu pro řešené území změny č.3 žádné požadavky.

Z hlediska širších územních vztahů nedochází řešením změny č.3 k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce - statutární město Kladno, obce Hřebeč, Lidice, Makotřasy, Stehelčevy a Zájezd.

### 2.2.

#### **VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č.8**

V návrhu změny č.3 jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání.

[lokality Z3-1]

-Změna č.3 nemění základní koncepci rozvoje území města. Ve změně č.3 dochází ke změně funkčního využití ploch z plochy nizkopodlažního bydlení venkovského typu- stav na plochu smíšeného území- stav. Tím dochází k uvedení do souladu se skutečným stavem a současně k vytvoření podmínek pro záměr v lokalitě, kterým je rekonstrukce chátrajícího objektu pro umělecko-řemeslnou dílnu se zázemím v režimu nerušícího využití.

-Podmínky využití plochy Smíšené území jsou stanoveny v platném ÚPM Buštěhrad a je v nich již zahrnuta podmínka pro podnikatelskou činnost, že nesmí dojít k negativnímu ovlivnění sousedních pozemků a že kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.

-V souladu se zadáním změny byla pro plochu Z3-1 do podmínek pro využití ploch Smíšeného území v odstavci „Přípustné využití území“ doplněna podmínka, že součástí projektové přípravy území pro podnikatelskou činnost bude prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

## 2.3.

### KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

#### 2.3.1. Cíle řešení

Důvodem pořízení Změny č.3 v lokalitě Z3-1 byla změna drobné plochy uvnitř zastavěného území na podnět vlastníka pozemků- společnosti HOUSKA & DOUDA, spol. s r.o., IČ 48111911.

V lokalitě je cílem provést rekonstrukci stávajícího objektu čp.71 s přístavbou dílny. Stávající objekt čp. 71 bude sloužit jako zázemí dílny, tj. kancelář, vzorkovna, šatny, sociální zařízení, kuchyňka, sklad. V přístavbě budou výrobní prostory pro ruční umělecko-řemeslnou kovovýrobu - pasiřskou dílnu, jako je např. výroba atypických svítidel, restaurování předmětů z kovu (svítidla, sochy, umělecké předměty), dále pak zámečnická a kovářská dílna s výrobou mříží, zábradlí aj. Jedná se o zakázkovou výrobu. Strojní vybavení dílny se předpokládá v kategorii soustruh, vrtačka, nůžky na plech, fréza, kovářská výheň apod.

#### 2.3.2. Koncepce řešení změny č.3

Změnou č.3 ÚPM se nemění celková urbanistická koncepce územního plánu. Jedná se o drobnou změnu využití pozemků, jejichž funkční náplň bude logicky odpovídat skutečnosti. Změnou č.3 nebudou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby. Přípomínky a požadavky k řešení změny, uplatněné k zadání změny, byly zapracovány do řešení. Konkrétní zdůvodnění řešení je uvedeno v patřičných kapitolách návrhu změny.

Vzhledem k současnému charakteru lokality Z3-1 a záměru jejího budoucího využití, nebylo v zájmu města vrátit funkční využití lokality do plochy „průmyslová výroba a sklady“, které by odpovídalo roku 2005, ale v zásadě pouze do nerušícího využití, které ob stojí vedle navazující plochy „nizkopodlažního bydlení venkovského typu“. Ze škály funkčních ploch vymezených závaznou částí ÚPM Buštěhrad byla jako nejvhodnější vybrána plocha „smíšené území“ se specifickou úpravou pro lokalitu Z3-1.

## 2.4.

### VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

#### 2.4.1. Vliv na udržitelný rozvoj

Změna č.3 ÚPM BUŠTĚHRAD nemění základní předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území.

Lokalita Z3-1 se nachází v urbanisticky hodnotném území (dle ÚPM) a sousedí s chráněným územím nemovité kulturní památky „areál zámku“Buštěhrad, reg. č. 46728/2-467, která zahrnuje dílčí nemovité kulturní památky zámek, kapli sv. Trojice, park a ohradní zeď. Změnou funkčního využití v lokalitě Z3-1 nedojde k ovlivnění nemovité kulturní památky a požadavky na její ochranu se proto nestanovují. Změna funkčního využití v lokalitě Z3-1 bude mít pozitivní dopad na centrální část města Buštěhrad- umožní rekonstrukci chátrajícího objektu čp.71.

Územně analytické podklady ve smyslu ustanovení § 26 zákona č. 183/2006 Sb.,v platném znění (stavební zákon), pořídil k 31. prosinci 2008 úřad územního plánování, Magistrát statutárního města Kladno, v současné době probíhá jejich aktualizace. Pro řešené území z nich nevyplývají žádné požadavky na řešení.

(Lokalita těsně sousedí s urbanisticky hodnotným areálem zámku Buštěhrad, který je též významnou stavební dominantou lokálního významu, změnou však nedojde k jeho ovlivnění. V řešeném území se dále nevyskytují žádné omezující limity.)

#### 2.4.2. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Při projednání zadání bylo konstatováno, že vyhodnocení vlivu změny č.3 ÚPM BUŠTĚHRAD se nepožaduje, záměr v lokalitě Z3-1 nepředstavuje sériovou výrobu.

Předpokládané parametry umělecko-řemeslné výroby jako je množství zpracovaných materiálů - 1,2 t/rok; povrchová úprava kovů - 120 m<sup>2</sup>/rok; počet pracovníků - 5 až 10; plocha areálu vč. staveb - 1008 m<sup>2</sup>; jsou hluboce pod limity záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, vyžadujících zjišťovací řízení. V lokalitě Z3-1 nebude regulativy umožněna realizace záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., a to ani podlimitních.

Území změny č.3 nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

## 2.5.

### VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRH. ŘEŠENÍ NA ZPF a PUPFL

#### 2.5.1. Zemědělský půdní fond (ZPF)

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

V řešené lokalitě Z3-1 nedochází k rozšíření zastavitelného území a nedojde ani k záboru ZPF.

## změna č.3 ÚPM Buštěhrad

Dotčené pozemky parc. č. 50/1, 50/2, 51/1, 51/2, 51/3, 53 a 55 (část), k. ú. Buštěhrad, jsou druhem pozemku „ostatní plocha“ a „zastavěná plocha a nádvoří“.

### 2.5.2. Dotčení pozemků plnicích funkci lesa (PUPFL)

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) nejsou řešením změny dotčeny. Lokalita Z3-1 se nedotýká PUPFL, ani neleží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

## 2.6.

### **ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY**

#### Požární ochrana :

Změnou č.3 ÚPM nejsou dotčeny zájmy požární ochrany.

#### Civilní ochrana :

Změnou č.3 ÚPM nejsou dotčeny zájmy obrany státu ani civilní ochrany.



