

# 05-2013



ZMĚNA Č. 5 ÚP M BUŠTĚHRAD

**ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:**

**I. NÁVRH ZMĚNY**

**II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY**

**POŘIZOVATEL**

MĚSTSKÝ ÚŘAD BUŠTĚHRAD  
HŘEBEČSKÁ 660/11, 273 43 BUŠTĚHRAD  
STAROSTKA: ING. JITKA LEFLEROVÁ  
TEL. 312250301  
e-mail: [meu@mestobustehrad.cz](mailto:meu@mestobustehrad.cz)

**ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL**

PRISVICH, s.r.o.  
NA NÁMĚSTÍ 63, 252 06 DAVLE, IČ 271101053  
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4  
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH  
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053  
e-mail [prisvich@prisvich.cz](mailto:prisvich@prisvich.cz)

**PROJEKTANT ZMĚNY**

FOGLAR-ARCHITECTS  
KUBIŠTOVA 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 [foglar@foglar-architects.cz](mailto:foglar@foglar-architects.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



ZMĚNA Č. 5 ÚPM BUŠTĚHRAD

# I.

## ZMĚNA Č. 5 ÚPM BUŠTĚHRAD

### OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :

1.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	1
1.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	1
1.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	2
1.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ	
1.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	2
1.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	2
1.4.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	2
1.4.4. KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	2
1.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	
1.5.1. PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY	3
1.5.2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ	3
1.5.3. PROSTUPNOST KRAJINY	3
1.5.4. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	3
1.5.5. REKREACE	3
1.5.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	3
1.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	3
1.7. 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	4
1.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	4
1.11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	4

### GRAFICKÁ ČÁST

ZMĚNA Č. 5 NEOBSAHUJE GRAFICKOU ČÁST.

## 1. Změna č. 5 ÚPM Buštěhrad

### 1.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou nedochází k úpravám v ÚPM vymezeného zastavěného území. Řešené území změny č. 5 ÚPM Buštěhrad je vymezeno územím změnové lokality Z5-1, kterou tvoří celé území města Buštěhrad. Území města Buštěhrad tvoří jedno katastrální území Buštěhrad o ploše 761ha v okrese Kladno a kraji Středočeském.

### 1.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 5 nemění základní koncepci rozvoje města, stanovenou ve schváleném ÚPM Buštěhrad ÚPM Buštěhrad ve znění jeho pozdějších změn. Změna č. 5 usiluje 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.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny: Návrh změny č. 5 ÚPM Buštěhrad vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz. Návrh změny č. 5 vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. a dalších zvláštních právních předpisů.

Změna č. 5 ÚPM Buštěhrad vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy, důvodem pořízení změny č. 5 je nadále nepřipustné znehodnocování životních podmínek obyvatel města Buštěhrad dalšími investičními záměry.

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují: Přírodní hodnoty území

Změnou nedochází k nevhodným zásahům do krajinného rázu.

Změna č.5 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, důvodem pořízení změny je právě omezení a zabránění možným budoucím negativním vlivům na udržitelný rozvoj území úpravou stávajících regulativů ploch Průmyslové výroby a skladování.

Územní systémy ekologické stability není změnou územního plánu dotčen.

Požadavky na ochranu ZPF a PUPFL

Změnou územního plánu nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, nedojde tak ani k záborům zemědělského půdního fondu.

Požadavky na ochranu vod

Změnou nedochází k zásahům do toků, břehových porostů, rušení cest u toků apod.

Změnou ve veřejném zájmu není narušena územní ochrana všech již vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Památková péče

Návrh řešení změny č. 5 se nedotýká památkově chráněných objektů. Na území města se nacházejí 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. Úpravou podmínek využití řešeného území v lokalitě Z5-1 nedojde k ovlivnění nemovité kulturní památky a požadavky na její ochranu se proto nestanovují. Řešenou změnou č. 5 nebudou dotčeny zájmy státní ochrany památkové péče. Požadavky na území s možnými archeologickými nálezy jsou stanoveny ÚPM Buštěhrad. Požadavky na území s možnými archeologickými nálezy jsou stanoveny ÚPM Buštěhrad.

#### Lokalita Z5-1

Lokalitou Z5-1, resp. jejím řešeným územím, jsou myšleny všechny plochy (stávající a návrhové) na území města Buštěhrad s funkčním využitím PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY.

Změnou č.5 byly prověřeny i ostatní podmínky plošného a prostorového uspořádání z hlediska zamezení takovým aktivitám a záměrům na území města, při kterých dochází k zatěžování životního prostředí, následně došlo k úpravě a částečnému doplnění regulativů pouze u ploch PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY stav i návrh.

### **1.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 5 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPM Buštěhrad ve znění jeho pozdějších změn zůstává zachována. Urbanistická koncepce je v návrhu změny č. 5 doplněna a řešena tak, aby bylo zajištěno splnění důvodů pořízení této změny, tj., aby nadále nedocházelo k dalšímu zatěžování životního prostředí a aby nebyly připuštěny takové aktivity a záměry v dotčeném území, při kterých dochází k poškozování životního prostředí, zejména jeho složek, funkcí ekosystémů nebo ekologické stability.

Změna č. 5 prověřuje podmínky plošného a prostorového uspořádání zastavěného a nezastavěného území a zastavitelných ploch a jejich možných změn z hlediska zamezení takovým aktivitám a záměrům na území města, při kterých dochází k zatěžování životního prostředí, včetně z hlediska toho, zda by bylo vhodné v některých plochách nezastavěného území vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Následně došlo k úpravě regulativů u těch ploch, kde v současné době není územně plánovací dokumentací z hlediska životních podmínek obyvatel města zajištěna dostatečná ochrana před možnou budoucí realizace problematických investičních záměrů, resp. vzniku dalších zdrojů znečištění území:

Změnou č. 5 ÚPM se v řešené lokalitě Z5-1, tj. ve všech plochách na území města Buštěhrad s funkčním využitím PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY (stávajících i návrhových) doplňují a upravují podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby došlo k vyloučení realizace aktivit a záměrů, které by mohly představovat další zdroje znečištění řešeného území. Ostatní podmínky využití ploch, stanovené v ÚPM Buštěhrad (včetně jeho dosud vydaných změn) zůstávají v platnosti a jeví se jako postačující z hlediska cílů stanovených v Zadání změny č.5.

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen.

Plochy přestavby nejsou změnou č. 5 vymezovány.

### **1.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

#### **1.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Změna č. 5 se nedotýká koncepce dopravní infrastruktury vydaného ÚPM. V zadání nebyly stanoveny žádné požadavky v souvislosti s touto problematikou.

#### **1.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Změnou č. 5 se nemění základní koncepce technického vybavení na území města udaná ve schváleném ÚPM Buštěhrad. Změna č. 5 respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, sdělovací kabely, apod.), včetně příslušných ochranných a bezpečnostních pásem. V zadání nebyly stanoveny žádné požadavky v souvislosti s touto problematikou.

##### **1.4.2.1. VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ**

Změna č. 5 se nedotýká řešení vodohospodářských sítí.

##### **1.4.2.2. ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Změna č. 5 se nedotýká koncepce zásobování města Buštěhrad elektrickou energií.

##### **1.4.2.3. ZÁSBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM**

Změna se nedotýká koncepce zásobování města zemním plynem.

#### **1.4.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Likvidace odpadů bude probíhat způsobem, odpovídajícím okolním plochám území města Buštěhrad, změna se nedotýká koncepce likvidace odpadů.

#### **1.4.4. KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Koncepce vymezení ploch občanského vybavení na území města Buštěhrad není změnou dotčena.

Změna nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost.

## **1.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

### **1.5.1. PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**

V návrhu změny jsou respektovány prvky ÚSES, a je zajištěna jejich ochrana: změnou č. 5 nedochází k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability.

### **1.5.2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ**

Změnou č. 5 nejsou vymezeny ani dotčeny plochy VKP. Změna č. 5 nevymezuje plochy ÚSES.

### **1.5.3. PROSTUPNOST KRAJINY**

Vlivem změny č.5 nedojde k negativnímu zásahu do krajiny k narušení její prostupnosti.

### **1.5.4. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Zadáním Změny č.5 nebyly stanoveny žádné požadavky na změnu č. 5 na ochranu území před povodněmi. Protierozní opatření na zmírnění negativního projevu vodní a větrné eroze, tj. organizační (vhodné umístění pěstovaných plodin, pásové pěstování plodin či návrhy vegetačních pásů mezi pozemky), agrotechnická a vegetační (půdoochranné obdělávání) a technická (příkopy, průlehy, terasy, protierozní nádrže aj.), nejsou předmětem návrhu změny č. 5 ÚPM Buštěhrad.

### **1.5.5. REKREACE**

Změnou č. 5 nejsou vymezena ani dotčena území pro sport a rekreaci.

### **1.5.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

Na území města Buštěhrad se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

## **1.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

V rámci Změny č. 5 byly prověřeny podmínky plošného a prostorového uspořádání zastavěného a nezastavěného území a zastavitelných ploch za účelem vyloučení možnosti budoucí realizace aktivit a záměrů, které by mohly představovat další zdroje znečištění řešeného území (území města Buštěhrad) a poškozování životního prostředí, zejména jeho složek, funkcí ekosystémů nebo ekologické stability.

Podmínky využití ploch, stanovené v ÚPM Buštěhrad (včetně jeho dosud vydaných změn) zůstávají v platnosti, kromě regulativů ploch s funkčním využitím **PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY (stávajících i návrhových)**, které Změna č. 5 ÚPM Buštěhrad doplňuje a upravuje z důvodů ochrany životních podmínek obyvatel města před možnou budoucí realizací problematických investičních záměrů, resp. vzniku dalších zdrojů

znečištění území. Změna č. 5 ÚPM Buštěhrad tak reguluje obecně všechna území průmyslové výroby a skladů na celém území města.

**Změna č. 5 doplňuje do kapitoly 13 textové části ÚPM Buštěhrad „Definice regulativů funkčního využití“ podkapitola 13.1 pro funkční plochu PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY s platností pro všechny návrhové i stávající plochy ÚPM Buštěhrad:**

**-do odstavce NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby následující body:**

V. - všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, jejichž provedení by mohlo závažně ovlivnit životní prostředí, a to zejména z hledisek možných vlivů na veřejné zdraví a vlivů na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní památky, vymezené zvláštními právními předpisy a na jejich vzájemné působení a souvislosti.

VI. - všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

**-do odstavce PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.) následující body:**

V. - Při projektové přípravě záměrů v území bude prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a dále splnění dopravních nároků na dopravu v klidu. Prokázání splnění těchto podmínek v následných řízeních bude podmínkou přípustnosti záměrů v řešeném území.

### **1.7. 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**

Změna č. 5 nevymezuje, neupravuje ani nevypouští žádné veřejně prospěšné stavby a opatření, ani opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu (pro zpracování změny č. 5 nebyly v Zadání stanoveny žádné požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu.) a plochy pro asanaci na území města Buštěhrad, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

### **1.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

Změna č. 5 nevymezuje, neupravuje ani nevypouští žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství na území města Buštěhrad, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### **1.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Změna č. 5 nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nebudou muset být příslušným orgánem ochrany přírody (podle § 4 odst. 2 písm. b) stanovena.

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

6 listů textové části, změna č. 5 se netýká grafické části ÚPM Buštěhrad

7 listů textové části, změna č. 5 se netýká grafické části ÚPM Buštěhrad





ZMĚNA Č. 5 ÚPM BUŠTĚHRAD  
ODŮVODNĚNÍ

## **II.**

### **ZMĚNA Č. 5 ÚPM BUŠTĚHRAD– ODŮVODNĚNÍ**

#### **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :**

- 2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ
- 2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY č.5, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ V SOULADU S POKYNY V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 odst.2 NEBO §51 odst.3 NEBO §54 odst.3 NEBO §55 odst.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA
- 2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ
- 2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
- 2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ
- 2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRH. ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL
- 2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.
- 2.8. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY

#### **GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY :**

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 NEOBSAHUJE GRAFICKOU ČÁST.

## 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPM BUŠTĚHRAD

### 2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

O pořízení změny č. 5 ÚPM Buštěhrad (dále jen „změna č. 5“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Buštěhrad usnesením ze dne 28. února 2013 o pořízení změny č. 5 ÚPM BUŠTĚHRAD z vlastního podnětu, podle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v návaznosti na § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona.

Město Buštěhrad má platnou zemně plánovací dokumentaci, a to územní plán města Buštěhrad (dále tak jen „ÚPM Buštěhrad“), schválený dne 30. března 2005, v následujícím období byly pořízeny jeho tři změny, a to změna č. 1 vydaná dne 10. prosince 2008 (účinnost 26. prosince 2008), změna č. 2 vydaná dne 3. února 2010 (účinnost 19. února 2010) a změna č. 3 vydaná dne 30. června 2011 (účinnost 15. července 2011). Pořízení změny č. 4 schválilo Zastupitelstvo města Buštěhrad usnesením č. 4a ze dne 7. března 2012 a dne 19. prosince 2012 pak její zadání. Změna č. 4 nebyla dosud vydána.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje) byla schválena usnesením č. 5-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 Zastupitelstva Středočeského kraje, a její vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na úřední desce Středočeského kraje dne 7. února 2012, účinnosti nabyla dne 22. února 2012.

ZÚR Stč. kraje navrhuje na území města Buštěhrad tři veřejně prospěšné stavby:  
 koridor pro umístění stavby D053 – silnice I/61: úsek Hřebeč– Buštěhrad (přestavba),  
 koridor pro umístění stavby D068 – silnice I/61: Buštěhrad obchvat – Stehelčevy a  
 koridor pro umístění stavby E01 – vedení 400 kV – TR Výškov – TR Řeporyje.  
 Tyto koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. kraje nebudou řešenou změnou dotčeny.

Pro řešení změny č. 5 ÚPM Buštěhrad vyplývají ze stanovených priorit územního plánování Středočeského kraje ze ZÚR Stč. kraje následující požadavky:

-Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

-Při vytváření podmínek pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností ve vymezených rozvojových oblastech na území Středočeského kraje se soustředit zejména na posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel.

Z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 5 k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – statutární město Kladno a dále obce Hřebeč, Lidice, Makotřasy, Stehelčevy a Zajezd.

Město Buštěhrad je součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem statutárního města Kladno, obce s rozšířenou působností (ORP), 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. 5 vyplývají republikových priorit PÚR ČR 2008 následující požadavky:

- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují

stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

- Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech.

-Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy

Řešené území je součástí ORP Kladno, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změny a vymezení řešeného území, nevplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 5 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit záměr, stanovený v zadání změny č.5, na úpravu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy s funkčním využitím PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY.

## **2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY č. 5, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ V SOULADU S POKYNY V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 odst.2 NEBO §51 odst.3 NEBO §54 odst.3 NEBO §55 odst.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

**Při zpracování návrhu změny č. 5 ke společnému jednání byly zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání.**

[1]

V souladu se Zadáním Změna č. 5 ÚPM v řešené lokalitě Z5-1 (celé území města Buštěhrad): prověřila podmínky plošného a prostorového uspořádání zastavěného a nezastavěného území a zastavitelných ploch a jejich možných změn z hlediska zamezení takovým aktivitám a záměrům na území města, při kterých dochází k zatěžování životního prostředí

[2]

Došlo k prověření, je-li vhodné v některých plochách nezastavěného území vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Změna výslovně nevylučuje umístování žádné z vyjmenovaných staveb, zařízení a opatření.

[3]

V souladu se Zadáním byly doplněny některé podmínky využití ploch z důvodů ochrany životních podmínek obyvatel města před možnou budoucí realizací problematických investičních záměrů, resp. vzniku dalších zdrojů znečištění území.

[4]

Pro lokalitu Z5-1 (celé území města Buštěhrad) byly do regulativů ploch PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY doplněny do kapitoly 13 textové části ÚPM Buštěhrad „Definice regulativů funkčního využití“ podkapitola 13.1 pro funkční plochu PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY s platností pro všechny návrhové i stávající plochy včetně lokality Z1-13 změny č.1 ÚPM Buštěhrad:

-do odstavce NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby následující body:

- V. - všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, jejichž provedení by mohlo závažně ovlivnit životní prostředí, a to zejména z hledisek možných vlivů na veřejné

zdraví a vlivů na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní památky, vymezené zvláštními právními předpisy a na jejich vzájemné působení a souvislosti.

VI. - všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

-do odstavce PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území následující body:

V. - Při projektové přípravě území bude prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a dále splnění dopravních nároků na dopravu v klidu. Prokázání splnění těchto podmínek v následných řízeních bude podmínkou přípustnosti zástavby v řešeném území.

[7]

Dokumentace Změny č. 5 byla zpracována dle současně platné vyhlášky č.558/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

## **2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

### **2.3.1. CÍLE ŘEŠENÍ**

Cílem zpracované změny bylo zapracování požadavků na ochranu životního prostředí a minimalizace dopadů investic průmyslového charakteru na život obyvatel města Buštěhrad. Životní prostředí je negativně ovlivňováno již řadou existujících zdrojů znečištění, přičemž nadále nelze vyloučit realizaci aktivit a záměrů, které by mohly představovat další zdroje znečištění řešeného území.

Důvodem pořízení změny č. 5 je nadále nepřijatelné znehodnocování životních podmínek obyvatel města Buštěhrad dalšími investičními záměry.

Současné město Buštěhrad má obytně-residenční charakter, který se dále rozvíjí. Aktuálně účinnou územně plánovací dokumentaci nyní nelze považovat za dostatečnou záruku příznivého rozvoje území. Stávající územně plánovací dokumentaci je dle zadání změny třeba změnit tak, aby nadále nedocházelo k dalšímu zatěžování životního prostředí, tedy aby nebyly připuštěny takové aktivity a záměry v řešeném území, při kterých dochází k poškozování životního prostředí, zejména jeho složek, funkcí ekosystémů nebo ekologické stability.

Změna č. 5 ÚPM Buštěhrad vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy, důvodem pořízení změny č. 5 je nadále nepřijatelné znehodnocování životních podmínek obyvatel města Buštěhrad dalšími investičními záměry. S ohledem na výrazně se rozvíjející obytně-residenční charakter města Buštěhrad nelze považovat aktuálně účinnou územně plánovací dokumentaci za dostatečnou záruku příznivého rozvoje území. Stávající územně plánovací dokumentaci je tedy třeba změnit tak, aby nadále nedocházelo k dalšímu zatěžování životního prostředí, tedy aby nebyly připuštěny takové aktivity a záměry v řešeném území, při kterých dochází k poškozování životního prostředí, zejména jeho složek, funkcí ekosystémů nebo ekologické stability.

Změna č.5 stanovuje pro zastavěné i zastavitelné plochy s funkčním využitím PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY takové podmínky rozvoje území, které zajistí ochranu jeho hodnot, zajistí udržení urbanistické koncepce ÚPM BUŠTĚHRAD a i uspořádání jeho krajiny.

### 2.3.2. KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 5

Urbanistická koncepce je v návrhu změny č. 5 doplněna a řešena tak, aby bylo zajištěno splnění důvodů pořízení této změny, tj., aby nadále nedocházelo k dalšímu zatěžování životního prostředí a aby nebyly připuštěny takové aktivity a záměry v dotčeném území, při kterých dochází k poškozování životního prostředí, zejména jeho složek, funkcí ekosystémů nebo ekologické stability.

Změna č. 5 prověřuje podmínky plošného a prostorového uspořádání zastavěného a nezastavěného území a zastavitelných ploch a jejich možných změn z hlediska zamezení takovým aktivitám a záměrům na území města, při kterých dochází k zatěžování životního prostředí, včetně z hlediska toho, zda by bylo vhodné v některých plochách nezastavěného území vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

V katastrálním území města Buštěhrad došlo k výrazné bytové výstavbě. Ve srovnání se stavem před 5 lety, kdy mělo město Buštěhrad 1500 obyvatel, má nyní 2800 obyvatel. Zástavba rodinnými domy je přitom aktuálně vzdálena od průmyslové zóny pouhých 400 m. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že poměry v území města Buštěhrad a jeho blízkém okolí se v porovnání s podmínkami, při kterých byl přijat stávající územní plán města, výrazně změnily. Životní prostředí je negativně ovlivňováno již řadou existujících zdrojů znečištění, přičemž nadále nelze vyloučit realizaci aktivit a záměrů, které by mohly představovat další zdroje znečištění řešeného území.

V horizontu příštích deseti až patnácti let bude dominujícím prvkem ochrana životního prostředí a minimalizace dopadů investic průmyslového charakteru na život obyvatel města. Požadavky na rozvoj území vycházejí z potřeby města a žadatelů z řad občanů.

Změnou č. 5 ÚPM došlo k úpravě regulativů u těch ploch, kde v současné době není územně plánovací dokumentací z hlediska životních podmínek obyvatel města zajištěna dostatečná ochrana před možnou budoucí realizací problematických investičních záměrů, resp. vzniku dalších zdrojů znečištění území: Změnou č. 5 ÚPM se v řešené lokalitě Z5-1, tj. ve všech plochách na území města Buštěhrad s funkčním využitím PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY (stávajících i návrhových) doplňují a upravují podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby došlo k vyloučení realizace aktivit a záměrů, které by mohly představovat další zdroje znečištění řešeného území. Ostatní podmínky využití ploch, stanovené v ÚPM Buštěhrad (včetně jeho dosud vydaných změn) zůstávají v platnosti a jeví se jako postačující z hlediska cílů stanovených v Zadání změny č.5.

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 5 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPM BUŠTĚHRAD zůstává zachována.

Dochází k doplnění regulativů v lokalitě Z5-1 (celé území města Buštěhra) pro stávající i návrhové plochy s funkčním využitím PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY.

## 2.4 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

### 2.4.1. VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Změna č. 5 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Zadání změny č. 5 nestanovilo požadavky na vyhodnocení vlivů změny č. 5 na udržitelný rozvoj území.

Změna č. 5 ÚPM BUŠTĚHRAD vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Nepochází k vymezení zastavitelných území, změna nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

#### **2.4.2. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Změna č. 5 se nedotýká evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

#### **2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny č. 5.

#### **2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL**

Změnou č. 5 nebude ZPF dotčen, nejsou vymezována žádná nová zastavitelná území. Koncepce s sebou nenese také žádné vlivy, které by vyvolaly zábor PUPFL.

#### **2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 5 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚPM A VYDANÝCH ZMĚNÁCH.**

Změna č.5 ÚPM Buštěhrad nevymezuje nové zastavitelné plochy, v rámci změny č.5 nejsou vymezeny žádné záborů zemědělské půdy, jedná se o doplnění a úpravu regulativů stávajících i návrhových ploch s funkčním využitím PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY.

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

Změnou č. 5 nejsou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu, civilní obrany, geologické stavby území a jinými rizikovými přírodními vlivy.

Žádné požadavky požární ochrany nebyly zadáním změny č. 5 stanoveny, jsou součástí platného ÚPM Buštěhrad.