

NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ 11-2016



ZMĚNA Č. 6 ÚPM BUŠTĚHRAD

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

1. ZMĚNA Č. 6 ÚPM BUŠTĚHRAD

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 6 ÚPM BUŠTĚHRAD

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD BUŠTĚHRAD
REVOLUČNÍ 1/4, 273 43 BUŠTĚHRAD
STAROSTKA: ING.DANIELA JAVORČEKOVÁ
TEL. 312250301
e-mail: podatelna@mestobustehrad.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 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

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

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. ZMĚNA Č.6 ÚPM BUŠTĚHRAD

1) Vymezení zastavěného území

Změnou č. 6 dochází k aktualizaci hranice zastavěného území v navazujícím území na lokality změny č.6 ve výřezu výkresu základního členění grafické části změny ke dni 20.11.2016.

2) Změnou č. 6 je dotčena závazná část ÚPM BUŠTĚHRAD – textová a tabelární část takto:

Změna č.6 doplňuje a upravuje regulativy ploch v lokalitách změny Z6-1, Z6-2 a Z6-3:

Změnou č. 6 ÚPM Buštěhrad se v kapitole 13 textové části ÚPM Buštěhrad „Definice regulativů funkčního využití“ podkapitola 13.1

-pro funkční plochu **NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU** do odstavce

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.) doplňují následující odrážky:

„XII. - v lokalitě Z6-2 je stanovena minimální výměra stavebních pozemků 200 m²“

„XIII. - v lokalitě Z6-3 jsou stanoveny minimální výměry stavebních pozemků takto:
pro izolované RD: min. 700 m²
pro dvojdomy (řadové RD o 2 sekcích): min. 600 m²
pro řadové RD o 3 a více sekcích: min. 300 m²“

-pro funkční plochu **SMÍŠENÉ ÚZEMÍ** do odstavce

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.) doplňuje následující odrážka:

„V. - v lokalitě Z6-1 musí být splněny podmínky hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (z důvodů vyloučení možného negativního ovlivnění obytné zástavby)- toto bude prokázáno v rámci projektové přípravy území“

-pro funkční plochu **PARKOVĚ UPRAVENÁ PLOCHA** v odstavci

Přípustné využití území, činnosti a stavby se text odrážky

VII. - „cyklistické cesty“ doplňuje o text, „**popř. v lokalitě Z6-2 účelové a místní komunikace**“

-pro funkční plochu **DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ ZELENĚ** v odstavci

Přípustné využití území, činnosti a stavby se text odrážky:

VII. - „cyklistické komunikace“ nahrazuje textem
- „**cyklistické cesty, popř. v lokalitě Z6-2 účelové a místní komunikace**“

Změna č.6 upravuje v lokalitě Z6-3 vymezení zastavitelné plochy č.10:

Změnou č. 6 ÚPM Buštěhrad se v kapitole 6 textové části ÚPM Buštěhrad „Ochrana půdního fondu“ v tabulce „Přehled lokalit urbanistického řešení dle BPEJ mimo současně zastavěné území-1.etapa návrh“ v řádku lokality č.10 nahrazuje v 6. a 7. sloupci plocha „1,0 ha“ za „0,91 ha**“.**

3) Ostatní kapitoly ÚPM Buštěhrad nejsou změnou č. 6 dotčeny:

4) Grafická část ÚPM Buštěhrad je změnou č.6 doplněna o výřezy těchto výkresů:

Výkres č.1- Výkres základního členění území-výřez 1, 1:5000

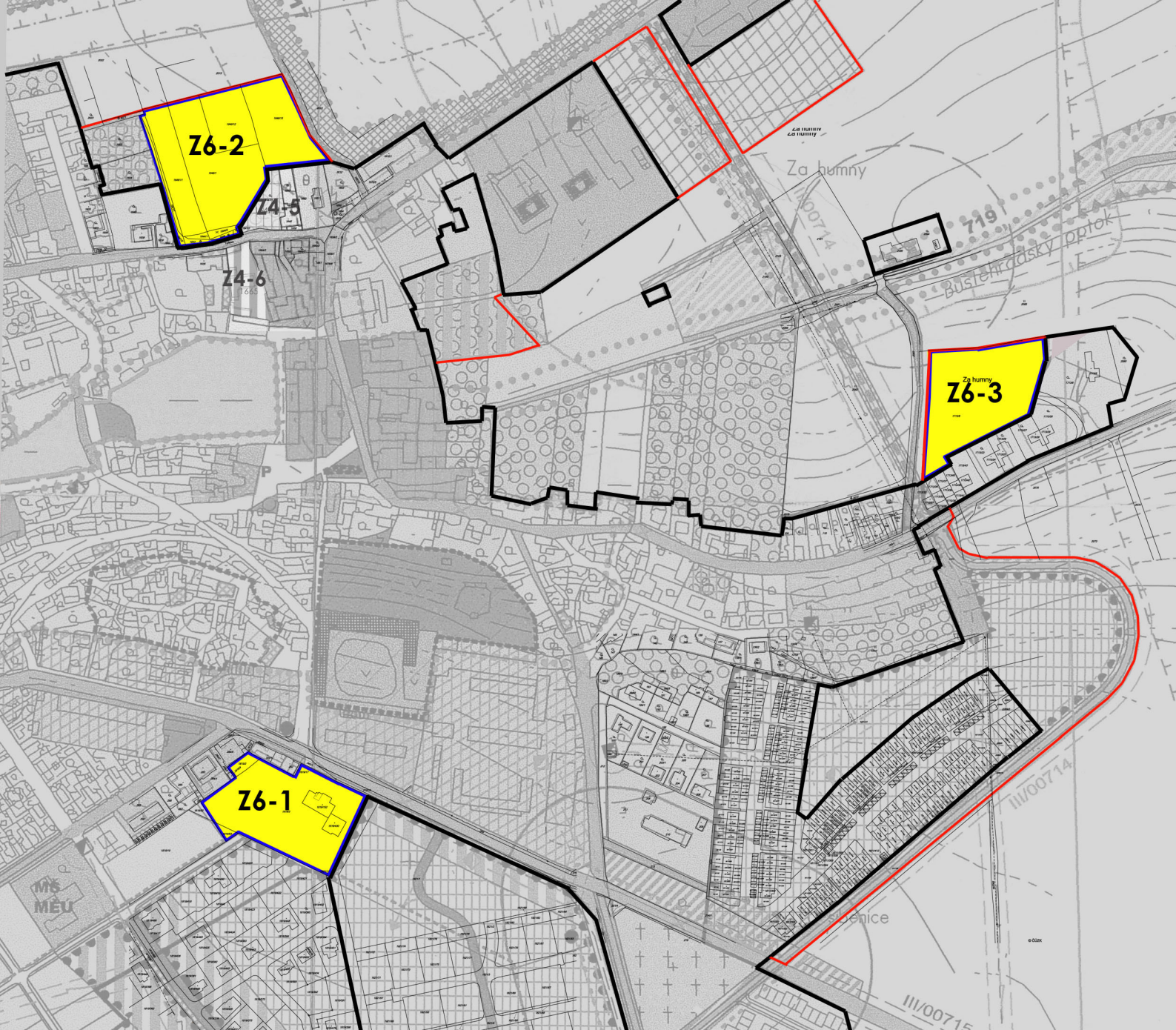
Výkres č.2- Hlavní výkres-výřez 1, 1:5000

Ostatní výkresy nejsou změnou č.6 dotčeny.

5) Údaje o počtu listů změny č. 6 ÚPM Buštěhrad:

Změna: 1 list textové části, 2 listy grafické části

Odůvodnění změny: 9 listů textové části, 1 list grafické části odůvodnění








VÝŘEZ Č.1 - LOKALITY Z6-1, Z6-2, Z6-3

1:5000

S

LEGENDA:

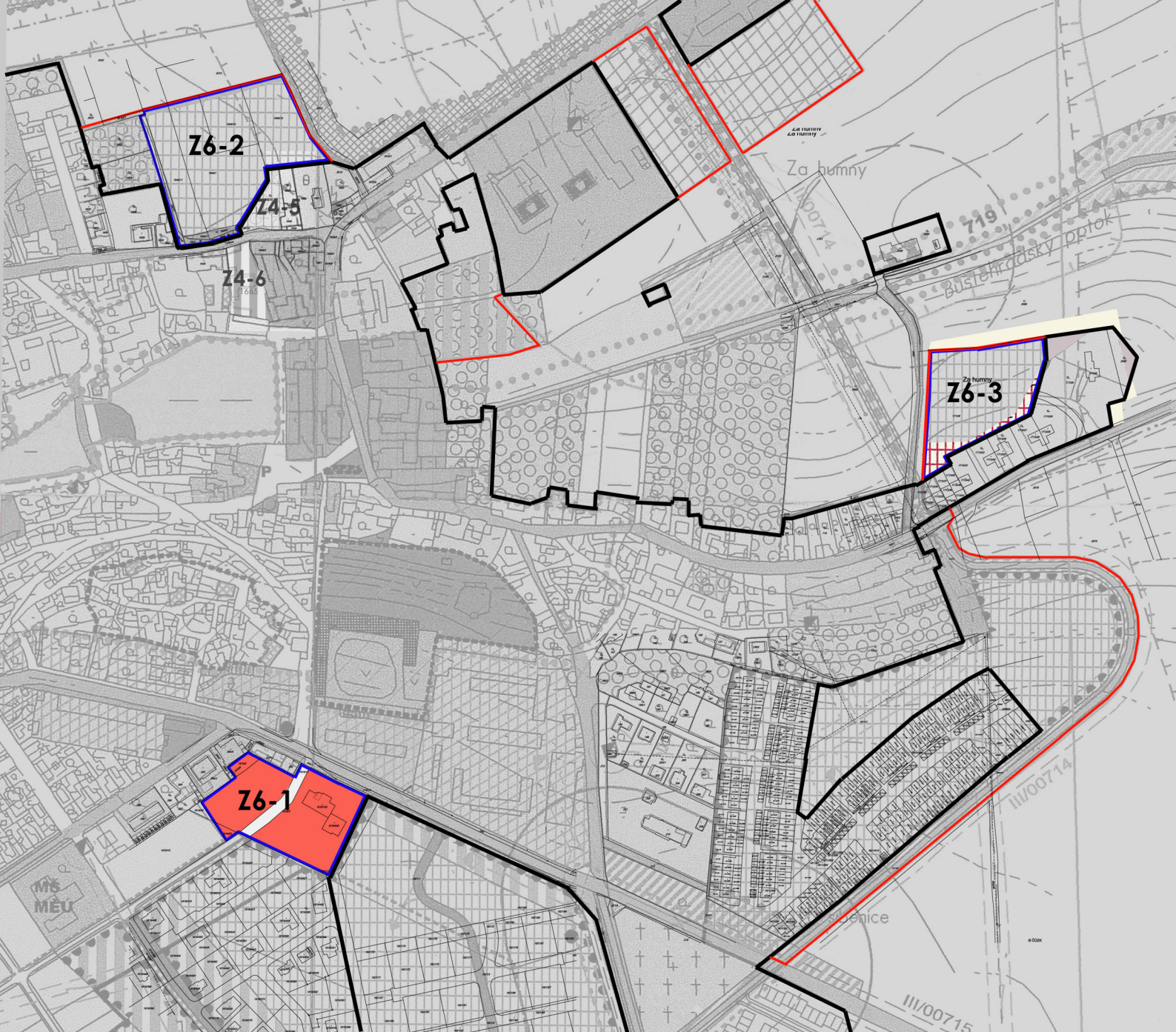
-  HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (VE VÝŘEZU Č.1 AKTUALIZOVÁNO KE DNI 20.11.2016)
-  HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ=HRANICE LOKALITY ZMĚNY- OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY
-  ŘEŠENÉ PLOCHY
-  ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (K ROZŠÍŘENÍ NEDOCHÁZÍ)

ZMĚNA Č.6 ÚPM BUŠTĚHRAD

1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ- VÝŘEZ Č.1

1:5000

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



VÝŘEZ Č.1 - LOKALITY Z6-1, Z6-2, Z6-3

1:5000

S

LEGENDA:

— HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (VE VÝŘEZU Č.1 AKTUALIZOVÁNO KE DNI 20.11.2016)

— HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Z6-1 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ=HRANICE LOKALITY ZMĚNY- OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

stav	návrh 1.etapa	návrh 2.etapa	
			NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
			SMÍŠENÉ ÚZEMÍ
			ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA
			MÍSTNÍ KOMUNIKACE

ZMĚNA Č.6 ÚPM BUŠTĚHRAD

2 HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č.1

1:5000

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



ZMĚNA Č. 6 ÚPM BUŠTĚHRAD

ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNA č. 6 ÚPM BUŠTĚHRAD – OBSAH ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:

- 2.1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- 2.2. Vyhodnocení splnění zadání změny č. 6, 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, cíle řešení, koncepce řešení změny č. 6
- 2.4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích 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 navrženého řešení na ZPF a PUPFL
- 2.7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch změnou č. 6 ve vazbě ke stávajícím vymezeným zastavitelným plochám v ÚPM a vydaných změnách
- 2.8. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:

- O1- Výkres širších vztahů

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 6 ÚPM BUŠTĚHRAD

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.1.1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

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 4 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), změna č. 3 vydaná dne 30. června 2011 (účinnost 15. července 2011) a změna č. 4 vydaná dne 19. prosince 2013 (účinnost 3. ledna 2014). Zastupitelstvo města Buštěhrad schválilo usnesením č. 10 ze zasedání Zastupitelstva města Buštěhrad č. 4/2016 ze dne 27. dubna 2016 a usnesením č. 8 ze zasedání Zastupitelstva města Buštěhrad č. 6/2016 ze dne 29. června 2016 pořízení Změny č. 6 ÚPM Buštěhrad (dále jen „Změna č. 6“) v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), na návrh pana Antonína Jeřábka a společnosti BEMETT Jinonice s.r.o., v návaznosti na § 55 odst. 2 stavebního zákona s použitím § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Usnesením č. 7 ze zasedání Zastupitelstva města Buštěhrad č. 9/2016 ze dne 27. září 2016 bylo zadání Změny č. 6 při jeho schválení rozšířeno o dodatečný návrh Jaroslavy Baňkové.

Z hlediska širších územních vztahů nedojde Změnou č. 6 k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – statutární město Kladno a dále obce Hřebeč, Lidice, Makotřasy, Stehelčevy a Zajezd. 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, nevyplyvají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 6 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území.

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Město Buštěhrad je dle Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky dne 15. dubna 2015, součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem statutárního města Kladno, obce s rozšířenou působností (ORP).

Pro řešení změny č. 6 vyplývají z obecných 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.

Návrh změny č. 6 je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy nebyla nutná- lokality změny se nenacházející v dotyku s hranicí žádné sousední obce a jsou zcela lokálního charakteru a nedochází v nich k rozšíření zastavitelných ploch- nebylo tak nutno prověřovat širší územní vztahy s ohledem na platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje) byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání 1. aktualizace ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne 26. srpna 2015.

ZÚR Stč. kraje vymezuje území města Buštěhrad jako součást rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“. Tento fakt je v rozporu s Aktualizací č. 1 PÚR ČR. Dle § 41 odst. 4 nelze rozhodovat a postupovat podle částí ZÚR, které jsou v rozporu s Aktualizací č. 1 PÚR ČR.

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

Změnou č. 6 jsou koridory respektovány.

Pro řešení změny č. 6 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.

2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 6 ÚPM Buštěhrad je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Změna č. 6 je též v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚPM Buštěhrad, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz. Urbanistická koncepce je ve 3 lokalitách změny doplněna o úpravu regulativů pro plochy: nízkopodlažní bydlení venkovského typu, smíšené území, parkově upravená plocha, doprovodná a rozptýlená zeleň.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území: rozšíření zastavitelných ploch se změnou č.6 nenavrhuje, nezastavěné území není dotčeno.

2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zadání bylo podle zákona 183/2006 Sb. Obsah změny č. 6 územního plánu odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Změna č. 6 vychází z platné územně plánovací dokumentace města. V plochách s rozdílným způsobem využití jsou podmínky dle ÚPM Buštěhrad respektovány a pouze částečně upraveny a doplněny. Změna č. 6 územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ZMĚNY č. 6

V návrhu změny č. 6 jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání.

Změnou č. 6 ÚPM v řešených lokalitách v souladu se Zadáním Změny č. 6:

[1]

Došlo ke změně způsobu využití v lokalitě Z6-1, z využití „smíšené území“ a „nizkopodlažní bydlení venkovského typu“ na „smíšené území“.

[2]

Byly doplněny regulativy pro lokalitu Z6-1 v souladu s požadavky KHS Stč.kraje (pro plochy smíšeného území) a stanoveno, že při projektové přípravě území v lokalitě Z6-1 bude v následných řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (z důvodů vyloučení možného negativního ovlivnění obytné zástavby).

[3]

Byly doplněny regulativy pro lokalitu Z6-2 (pro plochy nizkopodlažní bydlení venkovského typu) a stanovena upravená minimální velikost stavebních pozemků na 200m². Do řešeného území Z6-2 byly zahrnuty navazující část plochy zeleně (parkově upravená plocha a doprovodná a rozptýlená zeleň) a doplněn regulativ obou ploch o přípustnost umístění účelové nebo místní komunikace v lokalitě Z6-2.

[4]

V souladu se zadáním byly doplněny regulativy pro lokalitu Z6-3 (pro plochy nizkopodlažní bydlení venkovského typu) a stanovena minimální velikost stavebních pozemků: pro izolované RD: min.700 m², pro dvojdomy (řadové RD o 2 sekcích): min.600 m² a pro řadové RD o 3 a více sekcích: min.300 m²

[5]

Koordinace s ohledem na širší územní vztahy: lokality změny č.6 nezasahují do žádných vazeb na sousední obce.

[6]

V části území, navazující na lokality Z6-1 a Z6-3, je aktualizována hranice zastavěného území v dotčeném výřezu výkresu základního členění a hlavního výkresu. Současně dochází změnou č.6 k upřesnění tvaru a rozsahu zastavitelné plochy v této lokalitě

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, CÍLE ŘEŠENÍ, KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY č. 6

CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem zpracované změny bylo zpracování nových požadavků na využití území Města- změna využití zastavitelných ploch v ÚPM již vymezených a částečná úprava a doplnění regulativů ploch.

Důvodem pořízení změny č. 6 je realizovat usnesení Zastupitelstva Města a prověřit jednotlivé lokalizované záměry na změnu způsobu využití ploch s rozdílným způsobem využití, a poté stanovit pro vymezené plochy doplněné podmínky jejich využití.

KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY č. 6

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 6 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPM Buštěhrad zůstává zachována. Změna řeší 3 lokality a doplňuje regulativy především v rámci prostorového uspořádání území -dle ÚPM „Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.)“ ploch NIZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU, SMÍŠENÉ ÚZEMÍ, PARKOVĚ UPRAVENÁ PLOCHA A DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ v rámci řešeného území lokalit změny č.6.

Došlo ke změně způsobu využití v lokalitě Z6-1, z využití „smíšené území“ a „nizkopodlažní bydlení venkovského typu“ na „smíšené území-stav“ dle aktuálního stavu v území.

2.3.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou č. 6 nedochází k celkové aktualizaci vymezení hranice zastavěného území, pouze v části území, navazující na lokality Z6-1 a Z6-3, je tato hranice aktualizována v dotčeném výřezu výkresu základního členění a hlavního výkresu (soutisku s mapou KN) grafické části změny ke dni 20.11.2016.

2.3.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 6 nemění základní koncepci rozvoje města, stanovenou ve schváleném ÚPM Buštěhrad. Řešené lokality změny leží ve stanoveném zastavěném území nebo zastavitelných plochách – záměry mají pouze lokální charakter (plochy s rozdílným způsobem využití mají doplněné, resp. upravené regulativy, v 1 lokalitě dochází ke změně způsobu využití plochy v rámci zastavěného území). Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:

Změna vychází z charakteru řešeného území a 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. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. K vymezení zastavitelných území nedochází, pouze k úpravě vymezení zastavitelné plochy v lokalitě Z6-3 (lokality č.10 dle ÚPM). Řešené území nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

Přírodní hodnoty území:

Při umístění lokalit změny nedochází k nevhodnému zásahu do krajinného rázu- všechny 3 lokality jsou již součástí platného ÚPM, jsou stanoveny podmínky využití ploch v souladu s požadavky Zadání.

Změnou č. 6 nedojde k dotčení zájmů státní ochrany památkové péče.

2.3.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 6 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPM Buštěhrad zůstává zachována a je pouze částečně upravena, resp. doplněna v rámci regulativů.

Změna č. 6 ÚPM zahrnuje řešení 3 lokalit- Z6-1, Z6-2 a Z6-3, všechny se nacházejí v katastrálním území Buštěhrad. V lokalitě Z6-3 ještě dochází změnou k úpravě vymezení zastavitelné plochy č.10 dle stavu v území a současných hranic pozemků KN.

Lokalita Z6-1 se nachází uvnitř zastavěného území.

Změnou č.6 dojde ke změně způsobu využití z využití „smíšené území“ a „nizkopodlažní bydlení venkovského typu“ na „smíšené území“ dle aktuálního stavu v území, plocha je již zastavěna. „Místní komunikace“-stav zůstává polohově zachována.

Byly doplněny regulativy v souladu s požadavky KHS Stč.kraje (pro plochy smíšeného území) a stanoveno, že při projektové přípravě území v lokalitě Z6-1 bude v následných řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (z důvodů vyloučení možného negativního ovlivnění obytné zástavby). Navazující plochy „nizkopodlažní bydlení venkovského typu“ jsou již v současné době též zastavěným územím.

Rozloha řešené plochy: 0,93 ha

Rozšíření zastavitelných ploch: 0 ha

Lokalita Z6-2 se nachází na severním okraji města, jedná se o již vymezenou zastavitelnou plochu „nizkopodlažní bydlení venkovského typu“ územním plánem. K lokalitě změny náleží i 2 drobné plochy zeleně („parkově upravená plocha“ a „doprovodná rozptýlená zeleň“ Lokalita navazuje na zastavěné území. Změnou byly doplněny regulativy pro tuto lokalitu (pro plochy nizkopodlažní bydlení venkovského typu, parkově upravená plocha a doprovodná rozptýlená zeleň) a stanovena minimální velikost stavebních pozemků na 200m². Pro plochy zeleně (parkově upravená plocha a doprovodná a rozptýlená zeleň) byl doplněn regulativ obou ploch o přípustnost umístění účelové nebo místní komunikace v lokalitě Z6-2 (příjezdové komunikace do území).

Rozloha řešené plochy: 1,42 ha

Rozšíření zastavitelných ploch: 0 ha

Lokalita Z6-3 se nachází na východním okraji města, jedná se o již vymezenou zastavitelnou plochu „nizkopodlažní bydlení venkovského typu“ územním plánem. Lokalita sousedí se stabilizovanými plochami stejného způsobu využití, v současné době již zastavěnými. Změnou byly doplněny regulativy pro tuto lokalitu (pro plochy nizkopodlažní bydlení venkovského typu) a stanovena minimální velikost

stavebních pozemků: pro izolované RD: min. 700 m², pro dvojdomy (řadové RD o 2 sekcích): min. 600 m² a pro řadové RD o 3 a více sekcích: min. 300 m².

V rámci aktualizace zastavěného území v navazujícím území na lokalitu Z6-3 dochází změnou č.6 současně k upřesnění tvaru a rozsahu zastavitelné plochy v této lokalitě - změně jejího vymezení dle stavu v území a současných hranic pozemků KN. Rozloha zastavitelné plochy dle ÚPM- lokalita č.10 činila 0,1 ha, změnou upřesněná a aktualizovaná plocha má výměru 0,91 ha.

Rozloha řešené plochy: 0,91 ha

Rozšíření zastavitelných ploch: 0 ha (resp. došlo ke zmenšení o 0,09 ha)

ZMĚNA č. 6 ÚPM BUŠTĚHRAD- Tabulka lokalit změny					
označení LOKALITY ZMĚNY	Dotčené pozemky parc. č. v k. ú. Buštěhrad	Rozloha (ha)	Stávající funkční využití dle ÚPM	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
<u>Z6-1</u>	1819/2 1819/3 1819/4 1819/53 1819/152 1819/430	0,93	nízkopodlažní bydlení venkovského typu, smíšené území, místní komunikace-stav	smíšené území místní komunikace-stav	0
<u>Z6-2</u>	1646/13 1646/12 1646/1 1646/11 1644/2 1641/2 1641/1 1643 1644/1 1647/2 1645	1,42	nízkopodlažní bydlení venkovského typu, parkově upravená plocha, doprovodná a rozptýlená zeleň	změna podmínek využití území (regulativů -výměry stavebních pozemků, doplnění účelových a místních komunikací)	0
<u>Z6-3</u>	1713/8	0,91	nízkopodlažní bydlení venkovského typu,	změna podmínek využití území (regulativů -výměry stavebních pozemků)	0

2.3.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Změna č. 6 se nedotýká koncepce dopravní infrastruktury.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č. 6 se nemění základní koncepce technického vybavení na území města udaná ve schváleném ÚPM. Změna č. 6 respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, sdělovací kabely, apod.), včetně příslušných ochranných a bezpečnostních pásem.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ

V lokalitách změny nevznikají nové požadavky z hlediska bilancí potřeby vody a produkce splaškových vod. Lokality změn jsou bilancovány již v původním územním plánu a výrazný nárůst spotřeby pitné vody či produkce splaškových vod se v těchto lokalitách nepředpokládá.

Projektová příprava staveb v lokalitách změny zajistí připojení staveb na splaškovou kanalizaci a zásobování vodou z městského vodovodu.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Změnou není dotčena koncepce zásobování města elektrickou energií.

ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Změnou není dotčena koncepce zásobování města zemním plynem. Rozvoj zásobování plynem bude veden v souladu se stávající koncepcí dle ÚPM Buštěhrad.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 6 se nevymezují plochy pro občanskou vybavenost. Koncepce vymezení ploch občanského vybavení na území města Buštěhrad není změnou dotčena.

KONCEPCE ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změna č. 6 respektuje požadavky na veřejná prostranství dle § 7 a § 22 vyhlášky č. 301/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v rámci projektové přípravy území (územní řízení) budou vymezena veřejná prostranství v požadovaném rozsahu.

2.3.5. 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

PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Změnou č. 6 nedochází k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES). Změna č. 6 má lokální význam a z tohoto hlediska se nepředpokládají důsledky, které by se projevíly na úrovni širších vztahů, neovlivňují plošné a prostorové uspořádání krajiny.

VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Změnou nejsou dotčeny pozemky PUPFL. Změnou nejsou vymezeny ani dotčeny plochy jiných významných krajinných prvků. Změna nevymezuje plochy ÚSES.

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Do řešeného území lokalit změny č. 6 nezasahuje žádné záplavové území, rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

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.

REKREACE

Změnou nejsou vymezena ani dotčena území pro sport a rekreaci.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území města Buštěhrad se nevyskytuje žádné ložisko, dobývací prostor ani chráněné ložiskové území.

2.3.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změna č.6 doplňuje a upravuje regulativy ploch v lokalitách změny Z6-2 a Z6-3 v souladu s požadavky Zadání změny (v kapitole 13 textové části ÚPM Buštěhrad „Definice regulativů funkčního využití“ podkapitola 13.1):

Pro funkční plochu NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU se změnou č.6 do odstavce Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.) doplňují opodmínky:

- v lokalitě Z6-2 je stanovena minimální výměra stavebních pozemků 200 m²“

- v lokalitě Z6-3 jsou stanoveny minimální výměry stavebních pozemků takto:

pro izolované RD: min. 700 m²

pro dvojdomy (řadové RD o 2 sekcích): min. 600 m²

pro řadové RD o 3 a více sekcích: min. 300 m²

Pro funkční plochu SMÍŠENÉ ÚZEMÍ se změnou č.6 do odstavce Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.) doplňuje:

- v lokalitě Z6-1 musí být splněny podmínky hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (z důvodů vyloučení možného negativního ovlivnění obytné zástavby)- toto bude prokázáno v rámci projektové přípravy území

Pro funkční plochu PARKOVĚ UPRAVENÁ PLOCHA v odstavci Přípustné využití území, činnosti a stavby se doplňuje znění

- cyklistické cesty o text, „popř. v lokalitě Z6-2 účelové a místní komunikace“

Pro funkční plochu DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ v odstavci Přípustné využití území, činnosti a stavby se text odrážky:

- „cyklistické komunikace“ nahrazuje textem
- „cyklistické cesty, popř. v lokalitě Z6-2 účelové a místní komunikace“

2.3.7. 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

Změnou č.6 nejsou doplněny, vypuštěny ani upravovány žádné VPS ani VPO, nedochází ani k žádným asanačním zásahům v území.

2.3.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změnou č. 6 se žádná nevymezují.

2.3.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona konstatoval, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti - Změna 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.

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

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 6 na udržitelný rozvoj území se nestanovují.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, Krajský úřad Středočeského kraje, příslušný podle § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v zadání nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 6 ÚPM Buštěhrad na životní prostředí (tzv. SEA). Lokality řešené změnou č. 6 nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

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

Žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny č. 6.

2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

V rámci ZMĚNY č. 6 ÚPM BUŠTĚHRAD nebyl vymezen žádný nový zábor zemědělské půdy. Změnou č. 6 nebude ZPF a PUPFL dotčen ani v jedné ze 3 řešených lokalit.

V rámci aktualizace zastavěného území v navazujícím území na lokalitu Z6-3 dochází změnou č.6 současně k upřesnění tvaru a rozsahu zastavitelné plochy v této lokalitě (zábor č.10 dle platného ÚPM) dle stavu v území a současných hranic pozemků KN.

ÚPM: původní rozsah záboru ZPF na IV.třídě ochrany (BPEJ 1.33.11).....1,0 ha
upraveno změnou č.6: rozsah záboru ZPF na IV.třídě ochrany (BPEJ 1.33.11)..... 0,91 ha
 (zmenšení již bilancovaného záboru ZPF..... - 0,09 ha

2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 6 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚPM A VYDANÝCH ZMĚNÁCH.

Všechny 3 řešené lokality se nachází v zastavěném nebo zastavitelném území, změnou č.6 tak nejsou vymezovány žádné nové zastavitelné plochy, které by bylo nutno v této kapitole zdůvodňovat.

2.8. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změnou č. 6 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. 6 stanoveny, jsou součástí platného ÚPM Buštěhrad. Změnou č. 6 nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požární ochrana:

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 6 není zásadním způsobem dotčeno řešení zásobování požární vodou, vztahující se k lokalitám změny. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 301/2006- pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu.

Civilní ochrana :

Změna č. 6 ÚPM Buštěhrad nebude mít vliv na již zapracované požadavky civilní ochrany ve stávajícím ÚPM ve znění jeho vydaných změn.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Na území města Buštěhrad se nevyskytuje žádné ložisko, dobývací prostor ani chráněné ložiskové území.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

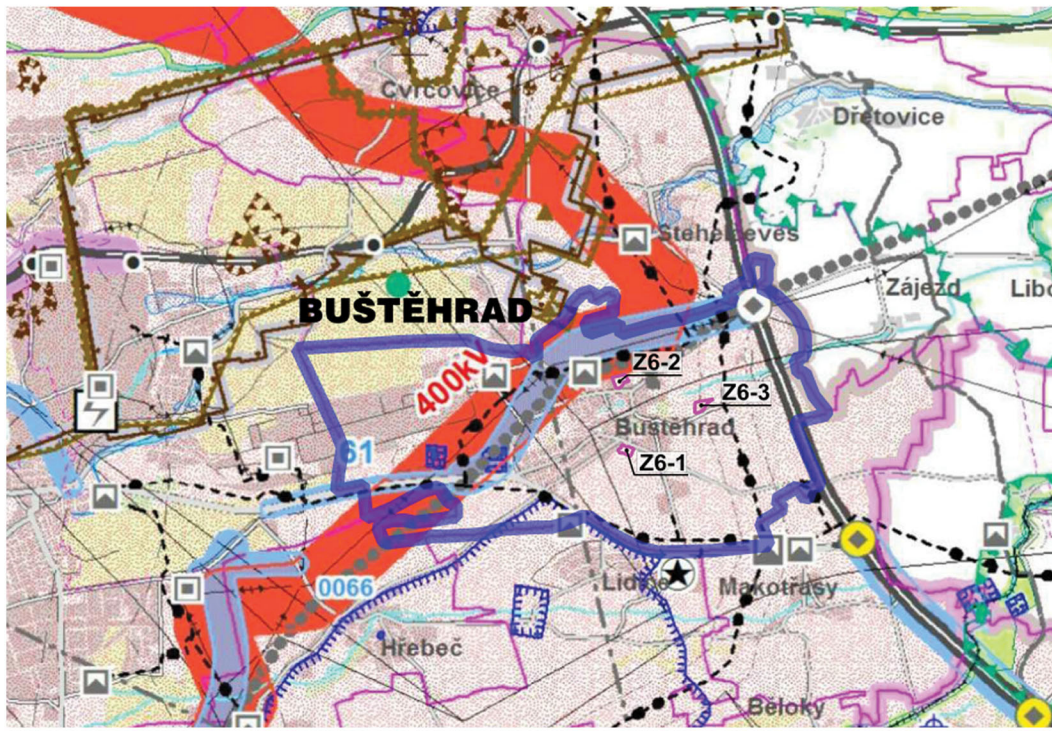
2.9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna: 1 list textové části, 2 listy grafické části

Odůvodnění změny: 9 listů textové části, 1 list grafické části odůvodnění

VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ VÝŘEZU KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ZÚR STČ.KRAJE

- HRANICE OBCE
- Z6-1 OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY



UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

Z6-1

VYMEZENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ ZMENŠENÉHO OTISKU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM BUŠTĚHRAD

