

územní plán města

BUŠTĚHRAD

Změna č.1

Upravený návrh po společném jednání a stanovisku krajského úřadu.

Záznam o účinnosti :

a) označení orgánu, který územní plán vydal : Zastupitelstvo města Buštěhrad

b) č.j. :.....

Datum vydání :.....2008

Nabytí účinnosti :.....2008

c) Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele :

.....
ing. Ladislav Vich, PRISVICH, s.r.o., Zelený pruh 99/1560, 140 02 Praha 4

otisk úředního razítka :

Změna č.1 ÚPM BUŠTĚHRAD

I. Obsah územního plánu – Změny č.1

IA. Textová část :

- a) vymezení zastavěného území.....str.3
- b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.3
- c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.3
- d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.....str.4
- e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.....str.4
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.5
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....str.9
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.10
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené graf. části...str.10

IB. Grafická část :

- 1. Hlavní výkres 1 : 5.000
- 2. Návrh ploch pro veřejně prospěšné stavby 1 : 5.000

II. Obsah odůvodnění územního plánu – Změny č.1

IIA. Textová část

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území“ včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....str.11
- b) údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu.....str.11
- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....str.11
- d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....str.14
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....str.14

IIB. Grafická část :

- 3. Koordinační výkres 1 : 5.000
- 4. Ochrana půdního fondu 1 : 5.000

Poznámka : názvy výkresů jsou převzaty z platného územního plánu

I. Změna č.1 územního plánu sídelního útvaru Buštěhrad

IA. Textová část

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v platném územním plánu města (dále ÚPM) Buštěhrad, schváleném 30.3.2005, kde je vyznačeno.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změna č.1 ÚPM Buštěhrad vychází ze zásad funkční a prostorové organizace území stanovených v platné územně plánovací dokumentaci, kde jsou zároveň zakotveny podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území. Vyhodnocení vhodnosti požadovaných změn po jednotlivých lokalitách bylo provedeno na základě průzkumů pořizovatelem právě s ohledem na definované hodnoty území.

Navrhované změny v území jsou dílčího rozsahu - převážná část lokalit již byla schváleným ÚPM Buštěhrad vymezena jako zastavěné území a dochází pouze k přesunu návrhu v rámci etap, případně úpravám regulativů pro takto vymezené plochy. Nové zastavitelné území je změnou rozšířeno zejména o plochy obytné – „*nízkopodlažní zástavbu venkovského typu*“, resp. „*smíšené venkovské území*“, kdy dochází k využití ploch navazujících na stávající zástavbu. To platí i pro lokalitu 7 – rozšíření stávajícího útulku pro psy a lokalitu 20, kde na rozsáhlé průmyslové území je navázána plocha pro alternativní zdroj elektrické energie. Samostatně je ve volné krajině při křižovatce silnice I/7 vymezena plocha pro „obslužnou sféru“, jejíž využití je podmíněno respektováním ochranných pásem, kterými je pozemek výrazně limitován.

S ohledem na své zaměření a rozsah navržené změny neohrozí základní předpoklady a podmínky vývoje města ani nemají negativní dopad na ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, což je konstatováno v odůvodnění územního plánu.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce rozvoje sídla založená v platném územním plánu není Změnou č.1 ÚPM Buštěhrad narušena ani měněna. Navržené změny jen dílčím způsobem rozšiřují zastavitelné území města a změna jako celek tedy neovlivní negativně celkovou urbanistickou koncepci této dokumentace.

Nové zastavitelné plochy převážně přímo navazují na stávající zástavbu, resp. jedná se o plochy přestavbové uvnitř nebo na hranici zastavěného území, výjimkou jsou lokality 7 a 17 v krajině směrem k rychlostní komunikaci I/7.

Z urbanistického hlediska tak Změna č.1 ÚPM Buštěhrad kontinuálně navazuje na záměry a cíle obsažené v původní platné územně plánovací dokumentaci města a lze konstatovat, že touto změnou dochází k doplnění a potvrzení původní urbanistické koncepce ÚPM Buštěhrad.

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

Ve Změně č.1 ÚPM Buštěhrad nejsou navrhována žádná monofunkční zařízení občanského vybavení, koncepce návrhu občanského vybavení podle platného územního plánu není tedy dotčena. Případná zařízení občanské vybavenosti mohou být v souladu s funkčními regulativy součástí ploch smíšených resp. ploch pro bydlení.

Z hlediska širších dopravních vztahů nedochází k žádné změně, město Buštěhrad je dopravně přístupné silnicemi, jejichž kategorie vyplývají z vazeb, polohy a významu v republikové silniční síti. Pro území navrhovaných změn je klíčovým prvkem komunikační sítě nová trasa silnice III. třídy III/00714 vedená po východní straně souvisle zastavěného území, od hřbitova směřuje silnice na jih do Lidic a mimoúrovňově s připojením křížuje silnici I/61. Nová trasa řeší dnes chybějící severojižní propojení na východní straně města a umožní dopravní obsluhu lokalit rozvojového území. Nevýhodou je její vedení čistě obytným územím nové nízkopodlažní zástavby za jihovýchodní stranou hřbitova a po okraji lokality Šibenice, zároveň je nutno upozornit, že povolená a dnes již realizovaná obytná zástavba při silnici III/00715 se nachází přímo v koridoru této komunikace, definované mj. jako veřejně prospěšná stavba a v zásadě znemožňuje její realizaci dle platného ÚPM Buštěhrad. Ve změně č.1 ÚPM Buštěhrad je proto navrženo upravené vedení v předmětném prostoru a to v 1.etapě jako místní komunikace s parametry silnice III. třídy tak, aby se nevyloučilo její možné zařazení do silniční sítě a zároveň zajistil přístup do lokalit 4, 6, 10 a 12 nově navrženy úseky místních komunikací kolmo napojených na tuto komunikaci. Místní komunikace budou vymezeny uličním profilem šířky 10 metrů – MO7, slepě ukončeny úvratovým obratištěm pro otáčení zásahových vozidel a vozidel dopravní obsluhy, rezidentů a návštěv.

Změnou č.1 ÚPM Buštěhrad nedojde ke změně koncepce technického vybavení území, změnám tras ani zdrojů. Navrhuje se pouze doplnění technických ploch pro umístění alternativního zdroje elektrické energie – fotovoltaické elektrárny (lokalita 20).

Způsob zneškodňování domovního a směsného odpadu, odpadu z veřejných prostranství a kalů z ČOV v řešeném území je v souladu se zákonem č.185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími předpisy a není návrhem Změny č.1 ÚPM Buštěhrad měněn. Pro omezení množství ukládaného odpadu je nutno průběžně vytvářet podmínky pro separovaný sběr odpadu přímo u zdroje odpadů.

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

S ohledem na rozsah navrhovaných změn a jejich lokalizaci uvnitř nebo v těsné návaznosti na zastavěné území není nové řešení krajiny součástí návrhu Změny č.1 ÚPM Buštěhrad. Všechny vymezené prvky územního systému ekologické stability krajiny včetně údolní nivy jsou změnou v plném rozsahu respektovány. V souvislosti se Změnou č.1 ÚPM Buštěhrad se nenavrhují žádné prvky územního systému ekologické stability krajiny.

V území řešeném Změnou č.1 ÚPM Buštěhrad nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin ani plochy pro jeho technické zabezpečení, poddolovaná území zde evidována nejsou.

- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Změna č.1 ÚPM Buštěhrad závazně definuje zásady funkční a prostorové organizace území s cílem zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, urbanistických, kulturních a historických hodnot území. Podmínky využití funkčních ploch jsou zakotveny v obecně závazné vyhlášce města a jsou dány regulací přípustnosti jednotlivých funkcí v těchto územích tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu ovlivňování a tak snižování užitných hodnot území. Pro umístění každé stavby či jiné aktivity do daného území je tedy rozhodující její funkce a z ní vyplývající nároky na území.

Ve změně č.1 ÚPM Buštěhrad se navrhuje tyto úpravy platného ÚPM Buštěhrad:

Lokality 1, 2, 16

- plochy pro místní obslužné komunikace v lokalitě „Na chmelnici“ vymezené platným ÚPM Buštěhrad (pozemky p. č. 1819/1část, 1819/3 část, 1819/23, 1821/2, 4, 6, 8 a 10) jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb (ad kapitola g) .

Lokalita 3

- pozemek p. č. 1324/1 určený pro „*nízkopodlažní bydlení venkovského typu*“ je převeden z 2. do 1.etapy návrhu (tj. období do roku 2010). S ohledem na sousedící návrhové plochy v 1.etapě nedochází ke změně koncepce ani kolizi s jinými návrhovými aspekty platné ÚPD.

Lokality 4, 6 a 12

- rozšíření zastavitelných ploch pro „*nízkopodlažní bydlení venkovského typu*“ o souvislé území mezi stávající zástavbou při silnici III/00715 a Buštěhradským potokem při zachování prostorového komfortu stávající zástavby i koridoru údolní nivy jako významného krajinného prvku (viz žádosti = lokality 4 pro pozemky p. č. 77 a 79, lokality 6 pro pozemek p. č. 105/2 a lokality 12 pro pozemek p. č. 93).

- dopravní obsluha rozvojového území je řešena v souladu s navrhovaným dopravním řešením ÚPM Buštěhrad s tím, že s ohledem na realizovanou obytnou zástavbu v trase navržené přeložky silnice III/00714 je ve změně č.1 navrženo upravené vedení v předmětném prostoru a to v 1.etapě jako místní komunikace s parametry silnice III. třídy tak, aby se nevyloučilo její možné zařazení do silniční sítě a zároveň zajistil přístup do lokalit 4, 6, 10 a 12 nově navrženými úseky místních komunikací kolmo napojených na tuto komunikaci. Místní obslužná komunikace bude vymezena uličním profilem šířky 10 metrů – MO7 a bude slepě ukončena úvratovým obratištěm pro otáčení zásahových vozidel a vozidel dopravní obsluhy, rezidentů a návštěv. V koncové partii území bude ponechána stávající cenzura - pruh volného pozemku pro pěší propojení mezi lokalitou 4 a silnicí III/00715.

- v takto vymezených profilech – veřejných prostranstvích budou vedeny také veškeré potřebné inženýrské sítě

Lokalita 5

- rozšíření plochy navazujícího „*smíšeného venkovského území*“ o část pozemku p. č.1819/16, dosud klasifikovaného jako plocha pro „*nízkopodlažní bydlení venkovského typu*“, vše v 1. etapě při respektování navrženého systému dopravní obsluhy

Lokalita 6

- pozemky p. č. 1709/1, 1706/14 (části), které jsou z velké části lokalizovány při stávající vodoteči v údolní nivě, jsou zařazeny do ploch zastavitelných určených pro „*nízkopodlažní bydlení venkovského typu*“ při respektování vymezené údolní nivy jako významného krajinného prvku
- lokalita bude napojena novou dopravně zklidněnou komunikací zhruba kolmo na navrhovanou trasu silnice III/00714 – nově místní komunikace v 1.etapě, severně od překročení Buštěhradského potoka. Oproti územnímu plánu bude prodloužena původně navrhovaná komunikace západním směrem od nynějšího pozemního objektu. Obslužná komunikace bude vymezena uličním profilem šířky 8 metrů a bude slepě ukončena obratištěm dimenzovaným na otáčení vozidel dopravní obsluhy, zásobování a akutního zásahu (viz též lokalita 10)

Lokalita 7

- rozšíření stávajícího psího útulku na pozemku parc. č. 1716/1 s rodinným domem čp. 398 o pozemek parc. č.1717/1, v územním plánu klasifikovaný jako území nezastavitelné (louky a pastviny), tzn. změna pozemku p.č.1717/1 na zastavitelnou plochu určenou taktéž pro „*průmyslovou výrobu a sklady*“
- dopravní přístup do lokality 7 navazuje na stávající přístupovou komunikaci Na Bouchalce napojenou na silnici III/00715, bude mít charakter příjezdu k nemovitosti a je řešen jednopruhovou komunikací šířky 5 metrů.

Lokalita 8

- pozemky p. č. 1286/1 a 1286/2 v územním plánu definované jako plochy stávající průmyslové výroby (bez skutečného využití) jsou s ohledem na navazující zástavbu zařazeny do ploch zastavitelných určených pro „*nízkopodlažní bydlení venkovského typu*“ při zachování dopravního napojení i napojení na inženýrské sítě.

Lokalita 9

- pozemek p. č.1958/4 v územním plánu navržený jako plocha pro les zvláštního určení je přeřazen do ploch zastavitelných jako „*sportovní a rekreační plochy*“. Pozemek přímo přiléhá k drážnímu tělesu a s ohledem na naprosto převažující funkční využití (průmyslová výroba a sklady - stav i návrh) všech sousedních pozemků je vypuštění zcela osamocené lokality lesa zvláštního určení a jeho nahrazení sportovní střelnicí při stávající obslužné komunikaci akceptovatelné.

Lokalita 10

- pozemek p. č.1709/2 je zařazen do ploch zastavitelných jako „smíšené venkovské území“ v návaznosti na lokalitu 6 (pozemky p.č. 1709/1, 1706/14) při respektování vymezené údolní nivy jako významného krajinného prvku
- lokalita bude společně s lokalitou 6 napojena novou dopravně zklidněnou komunikací zhruba kolmo na navrhovanou trasu silnice III/00714 – nově místní komunikace v 1.etapě, severně od překročení Buštěhradského potoka. Oproti územnímu plánu bude prodloužena původně navrhovaná komunikace západním směrem od nynějšího pozemního objektu. Obslužná komunikace bude vymezena uličním profilem šířky 8 metrů a bude slepě ukončena obratištěm dimenzovaným na otáčení vozidel dopravní obsluhy, zásobování a akutního zásahu.

Lokalita 13

- úprava, resp. sjednocení regulativů pro plochy „*průmyslové výroby a skladů*“ s územním plánem města Kladna, do kterých je areál SCHV TŽ zařazen s navazující částí průmyslového komplexu :

PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY

CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ :

Hlavní funkcí území je průmyslová výroba hromadného, továrního a velkoseriového charakteru, výrobní a opravářské služby, nevýrobní služby. Území je určeno pro umístění provozoven průmyslové výroby, výrobních, opravárenských a nevýrobních služeb a pro skladování.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. - podnikatelská činnost (např. velkovýrobní, výrobní, průmyslová a skladovací činnost) s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vyhlášena nebo limitní hranici ochranného pásma je-li vymezena územním plánem
- II. - trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb, dočasné ubytování zaměstnanců
- III. - odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem
- IV. - místní komunikace

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

- I. - bydlení v bytových domech
- II. - bydlení v rodinných domech
- III. - individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;

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

- I. - budou upřesněna dle konkrétního záměru v územním řízení
- II. - v území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území

Lokalita 14

- plocha pro napojení místní obslužné komunikace na ulici Hřebečskou v prodloužení ulice Hornické v lokalitě „Na chmelnici“ na pozemku p. č.1819/16 vymezené platným ÚPM Buštěhrad je zařazena do veřejně prospěšných staveb (ad též lokality 1, 2 a 16, kapitola g).

Lokalita 17

- pozemek p. č. 1706/63, zemědělská půda mimo současně zastavěné území je zařazen do ploch podmíněně zastavitelných jako „*obslužná sféra*“, kdy podmíněně přípustná je pouze dočasná zástavba z důvodu plánované přestavby MÚK Stehelčev, nepřípustné je využití pro bydlení vč. bytu správce

- podmínkou pro zástavbu je respektování ochranných pásem, resp. podmínek příslušných orgánů pro dočasnou výstavbu v dotčených ochranných pásmech (ochranné pásmo silnice I/7, ochranné a bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu a vrchního vedení VVN a VN jako nadřazených koridorů technické infrastruktury (resp. ochranné pásmo navrhovaného vrchního vedení VVN 400 kV), ochranné pásmo kalového potrubí.

- s ohledem na exponované situování ve volné krajině z hlediska ochrany krajinného rázu bude zástavba výškově omezena na 1,5 NP, resp. maximálně 7,0 metrů výšky od rostlého terénu a provedena se sedlovou střechou.

- z dopravního hlediska je možné pouze dopravní napojení mimo prostor nově navrhované MÚK s rampami, proto bude pro napojení lokality ponechán pouze kratší, slepý úsek původní silnice III/00717 jako místní komunikace, který zůstane po novém napojení silnice III/00717 kolmo do nové přeložky II/101.

Lokalita 18

- úprava regulativů pro „*nízkopodlažní bydlení venkovského typu*“ na pozemcích p.č. 1811/1, 1739/4-9 a 12, 1775/11, 1777 a 1809/2 tak, aby podle místních podmínek z důvodu ekonomické náročnosti provozu ze strany obce (veřejné osvětlení, údržba komunikací apod.) umožňoval i menší výměru parcel :

NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ:

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V. – nově vzniklé pozemky rodinných domů umožní izolovanou i skupinovou výstavbu a slouží zároveň k rekreaci vlastníků. Velikost jednotlivých pozemků se bude odvíjet od místních podmínek (např. charakter navazující obytné zástavby), efektivní možnosti parcelace území a lokalizace nezbytné dopravní a technické infrastruktury.

Lokalita 20

- pozemky p. č. 1894/1, 2 a 1895 jsou zařazeny do ploch zastavitelných jako „*technické plochy*“ s indexem SE = fotovoltaický zdroj elektrické energie :

TECHNICKÉ PLOCHY

CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ:

Hlavní funkcí v území je technické vybavení s konkrétní funkcí – viz indexy v grafické části :

- fotovoltaický zdroj elektrické energie

- podmínkou pro realizaci záměru je respektování údolní nivy i lokálního biokoridoru vymezených platným územním plánem.

Lokalita 21

- nezastavěné pozemky p. č. 1818, 1824/3 a 1825/9 při silnici III/00714, dle současného ÚPM Buštěhrad navržené k funkčnímu využití průmyslová výroba a sklady, jsou z návrhu vyjmuty a překlasifikovány zpět na funkční využití zemědělská půda, tj. na nezastavitelný pozemek.

Lokalita 22

- z pozemku p. č.1811/1 - návrhové plochy pro „*nízkopodlažní bydlení venkovského typu*“ 1.etapa je vyčleněna plocha parkové zeleně v rozsahu min. 10.000 m² s tím, že pro vlastní zástavbu je zároveň upraven regulativ tak, aby umožňoval skupinovou zástavbu s menší výměrou parcel jednotlivých objektů :

NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ:

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V. - nově vzniklé pozemky rodinných domů umožní izolovanou i skupinovou výstavbu s tím, že zmenšení velikosti jednotlivých pozemků je kompenzováno vymezením nezastavitelné plochy parkově upravené zeleně v min. výměře 10.000 m²

Lokalita 23

- vymezení koridoru pro samostatnou cyklostezku prostorově oddělenou zelení od silnice III/00714 na Lidice (části pozemků p. č. 221, 221/2, 221/13, 233, 234, 242/1, 1818, 1825/1, 1825/2, 1825/25), která je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby – viz kapitola g). Cyklostezka je navržena po západní straně silnice III/00714 od ní prostorově oddělená s tím, že spolu se silnicí podchází v nové MÚK silnici I/61 do Kladna a dále pokračuje mimo katastrální území ve směru do Lidic.

Lokalita 24

- parcela č. 1972/2 je celá zahrnuta do plochy „*průmyslová výroba a sklady*“ v rozsahu vymezeného zastavěného území a současného skutečného využití

Lokalita 25

- úprava, resp. doplnění bodu platných regulativů pro zeleň tak, aby umožňoval vedení inženýrských sítí :

PARKOVĚ UPRAVENÁ ZELEŇ

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ :

VII. – vedení podzemních tras inženýrských sítí

DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ :

VIII. – vedení podzemních tras inženýrských sítí

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (funkční, objemové, plošné apod.) :

I. – území může v odůvodněných případech sloužit k uložení podzemních vedení inženýrských sítí

Podmínkou pro všechny lokality pro „*nízkopodlažní bydlení venkovského typu*“, které mohou být zatíženy nadměrným hlukem z provozu na stávajících pozemních komunikacích, je nejpozději v rámci územního řízení staveb pro bydlení doložit vyhodnocení vlivu dopravy a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ve Změně č.1 ÚPM Buštěhrad jsou podle projednání s pořizovatelem a městem v souladu s požadavky Stavebního zákona zakresleny změny ve vymezení veřejně prospěšných staveb ve výkrese č.2 takto :

1/1 – plochy pro místní obslužné komunikace v lokalitě „Na chmelnici“ (vymezené již platným ÚPM Buštěhrad) - lokality 1, 2, 14 a 16
dotčené pozemky, resp. jejich části – p.č. 1819/1, 3, 23, 1821/2, 4, 6, 8 a 10

1/2 - plochy pro nové místní komunikace v lokalitě 4,6 a 12 vč. tras potřebných kanalizačních sběračů, vodovodních řadů, rozvodů plynu, elektro a slaboproudu
dotčené pozemky, resp. jejich části – p.č. 79, 87, 88, 92, 93, 94/1, 94/3, 105/2

1/3 – plochy pro cyklostezku od křižovatky I/61 ke hřbitovu.
dotčené pozemky, resp. jejich části - p.č. 233, 234, 1818, 1825/1, 1825/2,
1825/23, 1825/24, 221/2

Změna č.1 ÚPM Buštěhrad nevyvolá žádné nároky na definování ploch pro veřejně prospěšná opatření, opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, nenavrhují se žádné plochy asanace ani asanační úpravy.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Ve Změně č.1 ÚPM Buštěhrad jsou v samostatném výkrese č.2 v katastrálním území Buštěhrad vymezeny plochy, na které je uplatněno předkupní právo pro město Buštěhrad :

1/1 – plochy pro místní obslužné komunikace v lokalitě „Na chmelnici“ (vymezené již platným ÚPM Buštěhrad) - lokality 1, 2, 14 a 16
dotčené pozemky, resp. jejich části – p.č. 1819/1, 3, 23, 1821/2, 4, 6, 8 a 10

1/2 - plochy pro nové místní komunikace v lokalitě 4,6 a 12 vč. tras potřebných kanalizačních sběračů, vodovodních řadů, rozvodů plynu, elektro a slaboproudu
dotčené pozemky, resp. jejich části – p.č. 79, 87, 88, 92, 93, 94/1, 94/3, 105/2

1/3 – plochy pro cyklostezku od křižovatky I/61 ke hřbitovu.
dotčené pozemky, resp. jejich části - p.č. 233, 234, 1818, 1825/1, 1825/2,
1825/23, 1825/24, 221/2

i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Změna č.1 ÚPM Buštěhrad obsahuje celkem :

- 10 listů A4 textové části územního plánu

- 4 listy A3 připojené grafické části

1. Hlavní výkres

1 : 5.000

2. Návrh ploch pro veřejně prospěšné stavby

1 : 5.000

II. Odůvodnění Změny č.1 územního plánu města

IIA. Textová část

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V současné době není dokončena a vydána nová územně plánovací dokumentace pořizovaná krajem, tj. Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje dle platné legislativy. Pro řešené území Změny č.1 ÚPM Buštěhrad nevyplývají žádné konkrétní požadavky z částí územního plánu velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražského regionu (schválený dne 18. prosince 2006 Zastupitelstvem Středočeského kraje, zpracovatel AURS, spol. s r.o.), které nepozbyly platnosti ve smyslu § 187 odst.7 a § 189 odst.2 Stavebního zákona.

Město Buštěhrad je součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem statutárního města Kladna (obce s rozšířenou působností) dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky dne 17. května 2006. Z tohoto dokumentu pro řešení Změny č.1 ÚPM Buštěhrad nevyplývají žádné požadavky.

Širší územní vazby na sousední sídla (město Kladno a obce Hřebeč, Lidice, Makotřasy a Stehelčevy) dle platné ÚPD nejsou návrhem Změny č.1 ÚPM Buštěhrad nijak dotčeny, respektovány jsou veškeré nadmístní vazby z hlediska koordinace ÚSES, dopravních staveb a tras i zařízení technického vybavení území. Řešení jednotlivých lokalit pak nemá žádný dopad na okolní území, podle schváleného Zadání byly zkoordinovány regulativy pro „plochy průmyslové výroby a skladů“ s územním plánem města Kladna, na jehož katastru vymezená plocha (viz lokalita 13) plynule pokračuje.

b) Údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

Požadavky pořizovatele na způsob a rozsah zpracování návrhu Změny č.1 ÚPM Buštěhrad, obsažené ve schváleném Zadání (27.2.2008), jsou splněny.

c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Změna č.1 ÚPM Buštěhrad dílčím způsobem upravuje regulativy pro vymezené návrhové plochy, resp. přesouvá plochy do 1.etapy a dále jen minimálně rozšiřuje na základě schváleného Zadání zastavitelné území města převážně o plochy pro nízkopodlažní zástavbu venkovského typu a smíšenou zástavbu, resp. průmysl a sklady a technické plochy. Z urbanistického hlediska tak navrhované změny neohrozí základní předpoklady a podmínky vývoje města ani nemají negativní dopad na ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území a Změna č.1 ÚPM Buštěhrad tak navazuje na záměry a cíle obsažené ve stávající platné územně plánovací dokumentaci města Buštěhrad z roku 2005.

Změna č.1 ÚPM Buštěhrad se nedotýká památkově chráněných objektů ani areálů, ochrana kulturních hodnot území i případných archeologických nálezů bude následně řešena v podmínkách pro vlastní provádění staveb či jiných činností v souladu s příslušnými ustanoveními §21-24 zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění.

Návrhem změn územního plánu nedochází ke kolizi s prvky územního systému ekologické stability krajiny (viz kapitola e) územního plánu a grafická část) ani jinými prvky ochrany přírody (vymezená údolní niva), které jsou součástí ÚPM Buštěhrad.

Jednotlivé lokality jsou označeny pořadovým číslem dle přijatých požadavků v rámci této změny a takto jsou zakresleny s identifikačními kódy v grafické části – Hlavní výkres č.1 a v kontextu s limitami využití území pak ve výkrese č.3 Koordinační výkres. Součástí definice každé změny je i vyjmenování případných podmínek či vyvolaných opatření, vyplývajících z veřejnoprávního projednání Zadání, podrobně po jednotlivých lokalitách uvedených v kapitole f) územního plánu.

V oblasti ochrany ovzduší budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší a k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek dle §17 odst.1 písm.a) zákona č.86/2002 Sb.

Z hlediska ochrany obyvatelstva ve smyslu vyhlášky č.380/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nevyvolá Změna č.1 ÚPM Buštěhrad žádné nové požadavky oproti platnému územnímu plánu, s ohledem na převládající obytnou funkci nových návrhových ploch se nepředpokládá s budováním žádných účelových zařízení civilní ochrany. Ve vztahu k ukrytí obyvatelstva se nepředpokládá v lokalitách změny s budováním účelových zařízení, ukrytí obyvatelstva bude řešeno v rámci vlastních objektů (k tomu upravené sklepní prostory ap.).

Z hlediska **širších dopravních vztahů** je město Buštěhrad dopravně přístupné silnicemi, jejichž kategorie vyplývají z vazeb, polohy a významu v republikové silniční síti. Nejvýznamnější je rychlostní silnice R 7 Praha – Slaný – Louny – Chomutov – hranice SRN republikového a mezinárodního významu. Na tuto silnici navazuje v MÚK silnice I/61 do Kladna, její trasa je vedena jižně od hranice k.ú. Buštěhrad a z hlediska dopravního napojení města je nejvýznamnější. Podružné napojení na silniční síť v severní části území zajišťuje stávající silnice III/00717 Buštěhrad – Libochovičky – Kováry (křižovatka s II/101) a silnice III/00715 Buštěhrad – Zájezd (Číčovice). V návrhu územního plánu je na severním okraji území navržena přeložka silnice II/101 s tím, že bude upraveno připojení stávající III/00717 mimo prostor nové mimoúrovňové křižovatky MÚK II/101 - R7.

Pro území navrhovaných změn daných lokalit je klíčovým prvkem komunikační sítě nová trasa silnice III/00714 vedená po východní straně souvisle zastavěného území. Nová trasa nové silnice řeší dnes chybějící severojižní propojení na východní straně města a umožní dopravní obsluhu lokalit rozvojového území. Jižním směrem směřuje silnice do Lidic a mimoúrovňově s připojením křižuje silnici I/61. Nevýhodou nové trasy III/00714 je její průtah čistě obytným územím nové nízkopodlažní zástavby za jihovýchodní stranou hřbitova, čímž dojde k negativnímu ovlivnění a oddělení nové rezidenční čtvrti za hřbitovem od urbanizovaného území města.

Z hlediska celkové koncepce **dopravního řešení** ÚPM Buštěhrad nedochází ke koncepčním zásahům do systému, navrhované změny nemají vliv na stávající silniční síť ani stávající či navrhovanou síť místních komunikací. Jedná se zejména o změnu účelu užívání, případně etapizace již v územním plánu navrhovaných a tedy dopravně obslužených ploch, Změnou č.1 nově vymezené plochy budou řešeny následovně :

Lokalita 4

Dopravní obsluha lokality 4 v podstatě úzce souvisí s řešením lokality 6. Navrhovaná místní obslužná komunikace prochází územím lokality 6 západním směrem do lokality 4 a umožní tak zároveň její zpřístupnění. Místní obslužná komunikace bude kolmo napojena na silnici III/00714, vymezena uličním profilem šířky 10m – MO7 a bude slepě ukončena úvratovým obratištěm pro otáčení zásahových vozidel a vozidel dopravní obsluhy, rezidentů a návštěv.

Tímto řešením je nahrazen původní záměr dopravního zpřístupnění z místní komunikace (silnice III/00715), které řešilo jen západní část pozemku (pouze lokalitu 4) - v těchto místech však bude ponechána cezura pruh volného pozemku pro pěší propojení mezi lokalitou 4 a III/00715.

Lokalita 6

Tato lokalita bude napojena novou dopravně zklidněnou komunikací, zhruba kolmo na novou trasu silnice III/00714, severně od překročení Buštěhradského potoka. Oproti územnímu plánu bude prodloužena původně navrhovaná komunikace západním směrem od nynějšího pozemního objektu. Obslužná komunikace bude vymezena uličním profilem šířky 8m a bude slepě ukončena obratištěm dimenzovaným na otáčení vozidel dopravní obsluhy, zásobování a akutního zásahu.

Lokalita 7

Dopravní přístup navazuje na stáv. přístupovou komunikaci napojenou na silnici III/00715. Bude mít charakter příjezdu k nemovitosti a je řešen jednopruhovou komunikací šířky 5m.

Lokalita 17

Poloha této lokality je výhodná z hlediska blízkého vedení nadřazené silniční sítě, z dopravního hlediska je však možné pouze dopravní napojení mimo prostor nově navrhované MÚK s rampami. Proto bude pro napojení lokality 17 ponechán pouze kratší, slepý úsek původní silnice III/00717, nové napojení silnice III/00717 musí být řešeno kolmo do nové přeložky II/101. Podmíněně přípustná je pouze dočasná zástavba z důvodu plánované přestavby MÚK Stehelčeves.

Lokalita 23

Cyklostezka je navržena po západní straně silnice III/00714 od ní prostorově oddělená s tím, že spolu se silnicí podchází v MÚK silnici I/61 do Kladna. Cyklostezka dále pokračuje mimo katastrální území ve směru do Lidic.

Změnou č.1 ÚPM Buštěhrad nedojde ke změně koncepce **technického vybavení** území, změnám tras ani zdrojů. V převážné většině se jedná o změnu účelu užívání, případně etapizace již v územním plánu navrhovaných a tedy zásobovaných ploch, rozsah nových území vymezených Změnou č.1 je vůči nim minimální. Nově jsou vymežovány rozvojové plochy č. 4, 6, 10 a 12 v nivě Buštěhradského potoka, kapacita těchto rozvojových ploch dosahuje cca 12 RD a budou napojeny na stávající inženýrské sítě vč. nedaleké ČOV. V lokalitě č. 8 je navrhována změna ze stávající průmyslové plochy na bydlení při zachování celkové situace území. Změnou č.1 je navíc omezen rozsah lokalit 21 (plochy výroby a skladů). Nevýznamný nárůst obyvatel navrhovaný Změnou č.1 je tedy kompenzován úbytkem průmyslových a výrobních ploch. Nelze proto předpokládat zvýšenou zátěž čistírnou odpadních vod, vyplývající z návrhů vymezených ve Změně č. 1 ÚPM Buštěhrad.

Nezastavitelné území podél Buštěhradského potoka je v návrhu Změny č.1 respektováno, s ohledem na tuto podmínku byly upravovány rozvojové lokality č. 4, 6, 10 a 12. V lokalitě č.20 se specifickým způsobem využití pro alternativní zdroj elektrické energie (fotovoltaickou elektrárnu) je hranice nivy opět graficky vyznačena a respektována.

Pro všechny návrhové plochy pak platí podmínka odvádění srážkových vod pouze z komunikací a přednostního zasakování a jímání pro zálivku na vlastním pozemku. Při dimenzování vodovodní sítě k novým lokalitám je nutno počítat i se zajištěním požární vody, a to v souladu s ustanovením § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v množství stanoveném ČSN 730873.

Ochranná pásma stávajících, případně navrhovaných vedení a zařízení technické infrastruktury jsou v grafické části v potřebném rozsahu zakreslena jako limity využití území (viz výkres č.3) s tím, že návrh změny územního plánu respektuje tato ochranná pásma vč. elektrických rozvodných zařízení dle § 46 resp. §98 zákona č.458/2000 Sb. V případě požadavku na jejich přeložení budou veškeré vyvolané investice hrazeny tím, kdo je vyvolal.

Způsob zneškodňování domovního a směsného odpadu, odpadu z veřejných prostranství a kalů z ČOV v řešeném území je v souladu se zákonem č.185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími předpisy a není návrhem Změny č.1 ÚPM Buštěhrad měněn. Pro omezení množství ukládaného odpadu je nutno průběžně vytvářet podmínky pro separovaný sběr odpadu přímo u zdroje odpadů.

d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Pro předmětné území dosud nebyly pořízeny a vydány úřadem územního plánování, Magistrátem města Kladna, územně analytické podklady (ve smyslu ustanovení § 26 zákona č.183/2006 Sb., v platném znění) s rozbohem udržitelného rozvoje území a proto požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebyl pořizovatelem uplatněn.

Dle stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, čj. 00296/2008/KUSK ze dne 28. ledna 2008, není orgánem posuzování vlivů záměrů na životní prostředí podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, požadováno zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 na životní prostředí. Ve stejném stanovisku krajského úřadu orgán ochrany přírody sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými, na evropsky významné lokality a ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními předpisy.

S ohledem na výsledky projednání Zadání a výše uvedené je však možné konstatovat, že všechny návrhy, zakotvené v této změně, mají za cíl v souladu s principy územního plánování dle platného stavebního zákona zajistit koordinaci a věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh Změny č.1 ÚPM Buštěhrad předpokládá celkový zábor ve výši 7,4808 ha zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území. Oproti tomu se ZPF vrací 1,0100 ha orné půdy v I. třídě ochrany, původně zabírané pro průmyslovou výrobu a sklady (viz lokalita 21). Celková bilance záboru zemědělského půdního fondu vyplývající ze Změny č.1 ÚPM Buštěhrad tak činí pouze 6,1708 ha.

Na záboru s podílejí jednotlivé lokality s následujícími funkcemi a specifikací :

Lokalita využití	zábor ZPF [ha]	kultura	BPEJ	třída ochrany	zastavěné území	pozemky p.č.
4 bydlení	0,2010	orná	1.33.11	IV.	ne	77
	0,4627	zahrada	1.33.11	IV.	ne	79
6A bydlení	1,0850	orná	1.33.11	IV.	ne	105/2
	0,4050	zahrada	1.33.11	IV.	ne	84,85,88,89,92
	0,7750	orná	1.33.11	IV.	ne	94/1,3
12 bydlení	0,1650	orná	1.33.11	IV.	ne	93

Lokalita využití	zábor ZPF [ha]	kultura	BPEJ	třída ochrany	zastavěné území	pozemky p.č.
6B bydlení	0,4800	orná	1.06.00	II.	ne	1709/1,1706/14
10 smíšená fce	0,2100	orná	1.06.00	II.	ne	1709/2
7 obslužná sféra	0,7304	orná	1.06.00	II.	ne	1717/1
17 pr.výroba,sklady	0,6361	orná	1.06.00	II.	ne	1706/63
	0,0871	orná	1.01.00	I.	ne	
20 tech.plochy	0,9733	orná	1.06.00	II.	ne	1894/1
	0,0522		1.06.10	III.	ne	
	0,7499		1.06.00	II.		1894/2
	0,2859		1.06.10	III.		
	0,0097		1.19.11	IV.		
23 cyklostezka	0,0350	orná	4.10.00	I.	ne	1818
	0,0850	orná	4.10.00	I.	ne	1825/1
	0,0175	orná	4.10.00	I.	ne	1825/2
	0,0175	orná	4.10.00	I.	ne	1825/23
	0,0175	orná	4.10.00	I.	ne	1825/24
Celkem	7,4808	-	-	-	-	-

V grafické příloze na podkladu platného ÚPM Buštěhrad jsou zakresleny hranice zastavěného území, hranice návrhových lokalit Změny č.1, hranice BPEJ s příslušnými kódy a odpovídající třídou ochrany zemědělské půdy.

Zemědělská příloha Změny č.1 ÚPM Buštěhrad je zpracována podle zákona č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu a dle vyhlášky č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Kvalita zemědělské půdy byla vyhodnocena dle Metodického pokynu MŽP ČR č.j. OOLP/1097/96, ze dne 1.10.1996. Změna č.1 ÚPM Buštěhrad splňuje podmínky čl.II. odst. 3 písm. e), f), g), i), j), k) tohoto metodického a to zejména :

- ad e) jedná se o plochy přímo navazující na současně zastavěné území (s výjimkou lokality 17) a proto lze konstatovat, že tyto záměry se nebudou nad míru únosnou pohledově uplatňovat v krajině ani nenaruší její funkce.
- ad f) s ohledem na lokalizaci navrhovaných změn a respektování nivy vodního toku nedojde k ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území ani melioračních zařízení, neboť taková se v dotčeném prostoru nenacházejí.
- ad g) návrhem nedochází k porušení zemědělských účelových komunikací
- ad i) nenavrhují se liniové stavby, které by mohly mít vliv na erozní ohrožení nebo pozemkové úpravy.
- ad j) funkční využití nově navrhovaných pozemků je popsáno výše u jednotlivých lokalit a s ohledem na jejich charakter (prioritně smíšená a obytná zástavba, výroba a technické plochy) nebude znamenat erozní ohrožení.
- ad k) vyhodnocení dle BPEJ a tříd ochrany ZPF je provedeno jednotlivě u každé lokality přehledně pak v tabulce – viz výše.

Ve Změně č.1 ÚPM Buštěhrad nejsou navrhovány žádné zábory pozemků určených k plnění funkce lesa.