



# MĚSTO BUŠTĚHRAD

## ZASTUPITELSTVO MĚSTA

Hřebečská 660/11, 273 43 Buštěhrad, okres Kladno, kraj Středočeský, IČ 00241326

Tel.: 312 250 301, fax: 312 278 030; e-mail: [meu@mestobustehrad.cz](mailto:meu@mestobustehrad.cz); <http://www.mestobustehrad.cz>

čj.: 137/2010

V Buštěhradě dne: 3. února 2010

Vyřizuje: Ing. Vich, PRISVICH, s.r.o.

tel. 241444053, mobil 606638956

## Opatření obecné povahy č. 1/2010

### ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BUŠTĚHRAD

\*\*\*\*\*

Zastupitelstvo města Buštěhrad, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona, **svým usnesením č. 2/2010 ze dne 3. února 2010**

#### v y d á v á

#### změnu č. 2 územního plánu města Buštěhrad

(dále také jen „změna č. 2“), zhotovenou společností PRISVICH, s.r.o., IČ 27101053, projektantem Ing. arch. Petrem Vávrou, autorizovaným architektem ČKA 001189, **kteřou se mění závazná část územního plánu města Buštěhrad**, schváleného usnesením Zastupitelstva města Buštěhrad č. 1/2005 ze dne 30. března 2005, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou města Buštěhrad č. 2/2005, ve znění změny č. 1, která byla vydána Zastupitelstvem města Buštěhrad dne 10. prosince 2008 a nabyla účinnosti dne 26. prosince 2008 (dále jen „ÚPM Buštěhrad“), **takto:**

1. Vymezuji se změny funkčního využití ploch v rozsahu změny č. 2 takto
  - a) lokality 2/2 a 2/5 jako „nizkopodlažní bydlení venkovského typu“,
  - b) lokalita 2/6 jako „smíšené venkovské území“.
2. Funkční plochy vymezené změnou č. 2 v lokalitách 2/2, 2/5 a 2/6 se zařazují do zastavitelných ploch.
3. Pro funkční plochu vymezenou změnou č. 2 v lokalitě 2/2 jsou závazné doplňující pravidla pro uspořádání území stanovené v kapitole f) textové části změny č. 2, kterými se pro tuto lokalitu rozšiřují závazné regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce města Buštěhrad č. 2/2005.
4. Nově se vymezuje změnou č. 2 jako veřejně prospěšné stavba dopravní infrastruktury – plocha pro místní obslužnou komunikaci v lokalitě 2/3 – U Salvatora.
5. Ve funkční ploše zemědělské půdy vymezené pozemkem parc. č. 1775/12, k. ú. Buštěhrad, jsou přípustné reklamní zařízení a stavby pro reklamu a lze na něm umístit stavby, zařízení, technická a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

6. Nedílnou součástí změny č. 2 je textová část a tyto výkresy grafické části
- a) č. 1 – Hlavní výkres, 1 : 5000,
  - b) č. 2 – Návrh ploch pro veřejně prospěšné stavby, 1 : 5000.
7. Ode dne účinnosti změny č. 2 (§ 173 odst. 1 správního řádu) platí nadále ustanovení obecně závazné vyhlášky města Buštěhrad č. 2/2005, pokud toto opatření obecné povahy nestanoví jinak.

## O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu města Buštěhrad (dále jen „změna č. 2“) obsahuje textovou a grafickou část.

### A. TEXTOVÁ ČÁST

**1. Textová část odůvodnění změny č. 2, zpracovaná projektantem v rozsahu části II odst. 1 písm. a) až e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jako samostatná část změny č. 2, je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.**

#### **2. Postup při pořízení změny č. 2**

Pořízení změny č. 2 schválilo Zastupitelstvo města Buštěhrad usnesením č. 3/2008 ze dne 8. dubna 2008 podle § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) na návrh společnosti PRB s.r.o., IČ 26772311, a současně pověřilo zastupitelku Mgr. Magdu Kindlovou, aby spolupracovala s pořizovatelem změny č. 2 jako „určený zastupitel“ ve smyslu stavebního zákona.

Pořizovatelem změny č. 2 byl Městský úřad Buštěhrad, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy právníčkou osobou, společností PRISVICH, s.r.o., IČ 27101053, jejíž pracovník, Ing. Ladislav Vich, má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. Uzavření smlouvy s PRISVICH, s.r.o., na zhotovení a pořízení změny č. 2 schválilo Zastupitelstvo města Buštěhrad usnesením č. 3/2008 ze dne 8. dubna 2008 podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Při pořizování a vydávání změny č. 2 se postupovalo podle § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 stavebního zákona v etapách „zadání“ a „návrh“. Zpracování konceptu změny č. 2 nebylo požadováno.

Návrh zadání změny č. 2 byl vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů, a to od 29. května 2008 do 27. června 2008, a současně jej pořizovatel zaslal subjektům uvedeným v § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Na základě vyhodnocení uplatněných požadavků, stanovisek, podnětů a připomínek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, Mgr. Magdou Kindlovou, upravil návrh zadání změny č. 2 a předložil jej ke schválení Zastupitelstvu města Buštěhrad.

Zadání změny č. 2 schválilo Zastupitelstvo města Buštěhrad usnesením č. 1/2009 ze dne 25. února 2009 podle § 6 odst. 5 písm. b) a § 47 odst. 5 stavebního zákona.

Návrh změny č. 2 zhotovila v srpnu 2009 společnost PRISVICH, s.r.o., IČ 27101053, projektantem Ing. arch. Petrem Vávrou, autorizovaným architektem ČKA 001189, na základě schváleného zadání a přiměřeně podle stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Společné jednání o návrhu změny č. 2 se podle § 50 odst. 2 stavebního zákona uskutečnilo dne 30. září 2009 od 13.00 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Buštěhrad. Na základě vyhodnocení výsledků společného jednání nebylo nutné návrh změny č. 2 projektantem upravovat a byl spolu se zprávou o jeho projednání předložen pořizovatelem podle § 51 odst. 1 stavebního zákona dne 6. listopadu 2009 k posouzení Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního

rozvoje, který vydal stanovisko čj. 172110/2009/KUSK dne 18. listopadu 2009 k návrhu změny č. 2 se závěrem, že „*neshledal žádné rozpory, a proto je možné jej následně projednat ve smyslu ustanovení § 52 až 54 stavebního zákona*“.

Veřejné projednání posouzeného návrhu změny č. 2 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta, Ing. arch. Petra Vávry, nařídil pořizovatel na 18. ledna 2010 od 14.00 hodin v zasedací místnosti Kulturního střediska v Buštěhradě, Kladenská 207. Veřejného projednání se zúčastnili pouze zástupci pořizovatele a projektant.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, Mgr. Magdou Kindlovou, vyhodnotil výsledky veřejného projednání a konstatoval, že do jeho skončení nebyly uplatněny žádné námitky a připomínky. Stanoviska, které uplatnily dotčené orgány nebyly vyhodnoceny jako stanoviska k připomínkám a námitkám ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání nebyly provedeny žádné úpravy návrhu změny č. 2 a pořizovatel podal dne 1. února 2010 návrh na jeho vydání Zastupitelstvu města Buštěhrad podle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

### **3. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem [§ 53 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]**

Území města Buštěhrad je součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“ vymezené správním obvodem města s rozšířenou působností, statutárního města Kladno, 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. 2 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné požadavky.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, nebyla dosud podle § 41 stavebního zákona vydána, soulad s touto dokumentací proto nelze posoudit.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace je v současné době platný územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražského regionu (zpracovatel AURS, s.r.o.), schválený usnesením č. 55-15/2006/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. prosince 2006. V souladu s přechodnými ustanoveními § 187 odst. 7 a § 189 odst. 2 stavebního zákona nevyplývají pro řešení území změny č. 2 žádné konkrétní požadavky z ÚP VÚC Pražského regionu a žádná z lokalit 2-2 až 2-6 není v kolizi se záměry sledovanými v závazné části ÚP VÚC Pražského regionu.

Návrh změny č. 2 je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 a v souladu s ÚP VÚC Pražského regionu.

### **4. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území [§ 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]**

Změna č. 2 usiluje v řešených lokalitách o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení při zachování a ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, zejména pak architektonických a urbanistických hodnot, při zajištění podmínek rozvoje města a koordinaci veřejných i soukromých záměrů změn v území.

Změnou územního plánu se významným způsobem nemění základní údaje o stavu obyvatel, sociální a ekonomické struktuře. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení nedojde k významnému zvýšení počtu obyvatel obce a nárůstu požadavků na veřejnou infrastrukturu.

Nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu jsou navrženy v lokalitách 2-2, 2-5 a 2-6. Lokalita 2-3 nevyžaduje rozšíření zastavitelné plochy, zařazení do veřejně prospěšných staveb se odehrává v již vymezené zastavitelné ploše.

Požadavky na ochranu nezastavěného území stanovilo zadání a podrobně byly řešeny při společném jednání o návrhu změny č. 2, zejména na základě požadavků dotčených orgánů.

Návrh změny č. 2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

## **5. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]**

Po schválení zadání změny č. 2 dne 25. února 2009 zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny č. 2 přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Při projednání a vydání návrhu změny č. 2 bylo postupováno podle § 188 odst. 3 stavebního zákona.

Grafická část návrhu změny č. 2 a jeho odůvodnění byla skladbou výkresů přizpůsobena platnému ÚPM Buštěhrad tak, aby byla zachována návaznost grafické části i ve změně č. 2. Podle odst. 3 části I a odst. 2 části II přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. byl do grafické části zařazen výkres „Koordinační výkres, 1 : 5000“.

Při členění řešeného území změny č. 2 na plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, byly zachovány funkční plochy vymezené v ÚPM Buštěhrad. Pro funkční plochu vymezenou změnou č. 2 v lokalitě 2-2 jsou závazné doplňující podmínky využití ploch stanovené v kapitole f) textové části změny č. 2, kterými se pro tyto lokality rozšiřují závazné regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce města Buštěhrad č. 2/2005, kterou se vyhlašuje závazná část ÚPM Buštěhrad.

Návrh změny č. 2 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

## **6. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]**

Při pořizování návrhu změny č. 2 byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích, a to zejména při projednávání zadání. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná při společném jednání a veřejném projednání pořizovatel spolu s určeným zastupitelem, Mgr. Magdou Kindlovou, vyhodnotil a učinil závěry, které nevyvolaly žádnou úpravu návrhu změny č. 2, a tak byl i předložen Zastupitelstvu města Buštěhrad k vydání. Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentech označených jako „Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 2“ a „Vyhodnocení veřejného projednávání návrhu změny č. 2“, které jsou součástí dokladů o pořizování návrhu změny č. 2.

V průběhu pořizování návrhu změny č. 2 nebyly řešeny žádné rozpory postupem podle § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh změny č. 2 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

## **7. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území [§ 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona]**

Při projednávání návrhu zadání změny č. 2 Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku čj. 80565/2008/KUSK-OŽP/Tuč ze dne 12. června 2008, jako příslušný dotčený orgán na úseku ochrany přírody a posuzování vlivů na životní prostředí, uvedl, že „...v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými, na evropsky významné lokality a ptací oblasti“ a dále, že „...požaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 ÚPM Buštěhrad z hlediska vlivů na životní prostředí“, a to z důvodu změny ÚPM Buštěhrad v lokalitě Z2-1. Lokalita Z2-1 byla ze zadání změny č. 2 vypuštěna a nebyla předmětem řešení návrhu změny č. 2, z tohoto titulu pořizovatel nezadal zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 2 na životní prostředí.

Na základě výše uvedeného nebylo „vyhodnocení vlivů změny č. 2 na udržitelný rozvoj území“ součástí návrhu změny č. 2 v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona, neboť zadání změny č. 2 nepožadovalo podle § 47 odst. 3 stavebního zákona zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 2 na udržitelný rozvoj území, tj. na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

## **8. Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno** [§ 53 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]

Vyhodnocení vlivů změny č. 2 na životní prostředí, které je součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nebylo podle přílohy ke stavebnímu zákonu zpracováno.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo součástí návrhu změny č. 2, zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

## **9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch** [§ 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona]

Město Buštěhrad má platný územní plán města schválený dne 30. března 2005. Dle schváleného zadání nebylo předmětem změny č. 2 v zásadě vymezení nových zastavitelných ploch, ale zejména změna využití již územním plánem vymezených zastavitelných ploch či zastavěného území tak, aby lépe vyhovovalo současným potřebám rozvoje města a stavebníkům. Dynamický rozvoj území, podmíněný zejména polohou sídla, je i nadále orientován především do oblasti bydlení a podmiňující technické vybavenosti území. Nová významnější zastavitelná plocha se vymezuje změnou č. 2 pouze v lokalitě 2-2 o výměře 1,34 ha. Tato zastavitelná plocha pro „nizkopodlažní bydlení venkovského typu“ navazuje na již zastavěné území. Nové zastavitelné plochy pro bydlení navazují vždy na zastavěné území a zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Změnou č. 2 se předpokládá celkový zábor ve výši 1,5 ha zemědělské půdy mimo vymezené zastavěné území. Celková bilance záboru zemědělského půdního fondu řešeného území je součástí odůvodnění změny č. 2.

## **10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Pořizovatel veřejně projednal posouzený návrh změny č. 2 dle § 52 odst. 1 stavebního zákona a do skončení veřejného projednání dne 18. ledna 2010, ve lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, neobdržel žádné námitky dotčených osob vymezených v § 52 odst. 2 stavebního zákona.

## **11. Vyhodnocení připomínek**

Pořizovatel veřejně projednal posouzený návrh změny č. 2 dle § 52 odst. 1 stavebního zákona a neobdržel do skončení veřejného projednání dne 18. ledna 2010 v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona, žádné připomínky osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem změny č. 2 přímo dotčeny dle § 172 odst. 4 správního řádu.

## **B. GRAFICKÁ ČÁST**

Grafickou část odůvodnění tvoří výkresy

a) č. 3 – Koordináčnický výkres, 1 : 5000,

b) č. 4 – Ochrana půdního fondu, 1 : 5000,

kteří jsou nedílnou součástí odůvodnění změny č. 2.

### **Poučení:**

Proti opatření obecné povahy č. 1/2010 – změně č. 2 územního plánu města Buštěhrad, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

\* \* \*

**Ing. Václav Nový** v. r.

starosta města

**Antonín Kadlec** v. r.

místostarosta města