



# Z A D Á N Í

## změny č. 5

územního plánu města

# BUŠTĚHRAD

zpracované přiměřeně podle § 47 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Kladno; kraj Středočeský

---

**návrh k projednání**

**březen 2013**

---

*Předkládá pořizovatel:*  
**Městský úřad Buštěhrad**  
Hřebečská 660/11, 273 43 Buštěhrad

**Ing. Jitka Leflerová v. r.**  
starostka města

## OBSAH ZADÁNÍ

1. Důvody k pořízení změny č. 5 ÚPM Buštěhrad a vymezení řešeného území.....	3
2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.....	4
3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	5
4. Požadavky na základní koncepci rozvoje území města.....	5
5. Požadavky na urbanistickou koncepci ( <i>plošné a prostorové uspořádání</i> ) a koncepci uspořádání krajiny .....	5
6. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.....	6
7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území .....	6
8. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	7
9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů ( <i>například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní a požární ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy</i> ).....	7
10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.....	8
11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	8
12. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	8
13. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	8
14. Požadavek na zpracování variant a podmínky pro jejich posuzování .....	8
15. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 5 ÚPM Buštěhrad a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	9
16. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 5 ÚPM Buštěhrad na udržitelný rozvoj území .....	9
17. Grafické přílohy zadání změny č. 5 ÚPM Buštěhrad .....	9

## 1. Důvody k pořízení změny č. 5 ÚPM Buštěhrad a vymezení řešeného území

Město Buštěhrad má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán města Buštěhrad** (ÚPM Buštěhrad), **schválený dne 30. března 2005**. V následujícím období byly pořízeny jeho dvě změny, a to **změna č. 1** vydaná dne **10. prosince 2008** (účinnost 26. prosince 2008), **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.

**Zastupitelstvo města Buštěhrad schválilo usnesením ze dne 28. února 2013 pořízení změny č. 5 ÚPM Buštěhrad** (dále jen „**změna č. 5**“) 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.

**Pořizovatelem změny č. 5 je 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 s právnickou osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, jejíž pracovník, fyzická osoba, **Ing. Ladislav Vich**, jako výkonný pořizovatel splňuje požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 odst. 1 stavebního zákona, tzn., že má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy** se společností PRISVICH, s.r.o., oprávněnou k pořízení změny č. 5 schválilo Zastupitelstvo města Buštěhrad **usnesením ze dne 28. února 2013** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Současně se schválením pořízení změny č. 5 Zastupitelstvo města Buštěhrad pověřilo **usnesením ze dne 28. února 2013**, člena zastupitelstva, místostarostu města, RNDr. Miroslava Oplta, CSc., jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s pořizovatelem změny č. 5 ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

**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. **Další informace o požadavcích na změnu platného ÚPM Buštěhrad jsou uvedeny v kapitole 4 tohoto zadání.**

**Řešené území změny č. 5** (dále jen „řešené území“) je vymezeno **územím změnové lokality Z5-1**, kterou tvoří celé území města Buštěhrad. **Území města Buštěhrad** tvoří jedno katastrální území Buštěhrad o ploše 760,93 ha v okrese Kladno a kraji Středočeském.

## 2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

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

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**. 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 – Stehelčeves** a koridor pro umístění stavby **E01 – vedení 400kV – TR Výškov – TR Řeporyje**. Tyto koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. kraje nebudou řešenou změnou dotčeny.

**Pro řešení změny č. 5 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, Makočfasy, Stehelčeves a Zajezd.

### 3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

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 dotčeného území **nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 5 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost** prověřit záměr na změnu funkčního využití území. Jako podklad pro návrh zadání dále sloužil platný územní plán a pracovní doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

### 4. Požadavky na základní koncepci rozvoje území města

#### 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.

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.

Je třeba se zabývat otázkou rozvoje města Buštěhrad v horizontu příštích deseti až patnácti let, ve kterém 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 (viz např. petice proti záměru výstavby bioplynové stanice Kladno). Z tohoto pohledu je tedy nepřipustné nadále znehodnocovat životní podmínky obyvatel města Buštěhrad dalšími investičními záměry.

### 5. Požadavky na urbanistickou koncepci (*plošné a prostorové uspořádání území*) a koncepci uspořádání krajiny

Urbanistická koncepce bude v návrhu změny č. 5 řešena tak, aby bylo zajištěno splnění důvodů pořízení této změny, tj., aby nadále nedocházelo k dalšímu zatěžování životního prostředí, tedy 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.

**Zejména se požaduje prověřit podmínky plošného a prostorového uspořádání** zastavěného a nezastavěného území a zastavitelných ploch a jejich možných změn, včetně prověření, **ve kterých plochách je vhodné vyloučit** umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

## **6. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

### **6.1. POŽADAVKY NA KONCEPCI DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Změna č. 5 nezasahuje do koncepce dopravy vydaného územního plánu města. Žádné požadavky se nestanovují.

### **6.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Změna č. 5 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

#### **Vodohospodářské sítě**

Žádné požadavky se nestanovují.

#### **Zásobování zemním plynem**

Změna č. 5 se nedotýká koncepce zásobování města Buštěhrad zemním plynem.

#### **Zásobování elektrickou energií**

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

#### **Nakládání s odpady**

Změna č. 5 se nedotýká koncepce likvidace odpadů na území města Buštěhrad.

### **6.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Změna č. 5 nevymezuje nové plochy pro občanskou (veřejnou) vybavenost.

### **6.4. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Žádné požadavky se nestanovují.

## **7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Změna č. 5 bude v řešeném území usilovat o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení – tedy zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj obce.

#### **Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny**

V návrhu změny č. 5 nedojde k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).

#### **Ochrana nemovitých kulturních památek**

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.

### **Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)**

Změnou č. 5 nedojde k záboru ZPF. Požadavky na její ochranu se proto nestanovují.

### **Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

Řešené území změny č. 5 se nedotýká PUPFL, ani neleží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

### **Ochrana ovzduší**

Změnou č. 5 nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší.

## **8. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

S ohledem na charakter změny č. 5 se požadavky nestanovují.

## **9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní a požární ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

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

### **9.1. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy, zejména se jedná o splnění podmínek hlukových limitů vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, jejichž prokázání v následných řízeních bude podmínkou přípustnosti zástavby v řešeném území. Již dnes je město významně zatíženo hlukem z letecké dopravy a ještě významněji ze silniční dopravy na silnici I/61, směřující do průmyslových zón a sídel.

### **9.2. POŽADAVKY NA POŽÁRNÍ OCHRANU**

Žádné požadavky požární ochrany se nestanovují.

### **9.3. POŽADAVKY NA OCHRANU LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

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

### **9.4. POŽADAVKY NA OCHRANU PŘED POVODNĚMI**

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů se **nestanovují**.

## 10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se **nestanovují**.

## 11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv se **nestanovují**, v návrhu změny se jejich vymezení nepředpokládá.

## 12. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Na území Buštěhrad nebudou změnou č. 5 do ÚPM Buštěhrad doplněny nebo z něj vypuštěny, popř. upraveny, žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změna č. 5 nepředpokládá asanační zásahy v území.

## 13. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nestanovují.

Zadání změny č. 5 nestanovuje požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by **regulační plán** stanovil podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití. Jeho uplatnění se však nevylučuje v plochách, které tak projektant v odůvodněných případech vymezí. V těchto případech však regulační plán **nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí** v souladu s § 61 odst. 2 stavebního zákona.

## 14. Případný požadavek na zpracování variant a podmínky pro jejich posuzování

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny č. 5 se zpracování variant nepožaduje.



## **15. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 5 ÚPM Buštěhrad a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

**Dokumentace změny č. 5** bude po obsahové stránce zpracována dle požadavků uvedených v tomto zadání a zejména v souladu s § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona a 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, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., a to v rozsahu měněných částí.

**Textová část návrhu změny č. 5** bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚPM Buštěhrad (kapitoly, které nejsou změnou č. 5 dotčeny, nebudou do textové části návrhu změny č. 5 zařazeny a zůstávají nadále platné v původním znění); textová část odůvodnění bude vycházet z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

**Zpracování grafické části návrhu změny č. 5 se nepředpokládá**, v případě však, že zpracovávána bude, zahrne výkresy (případně jejich aktuální výřezy) dle struktury a členění v platném ÚPM Buštěhrad; grafická část odůvodnění zahrne výkresy (případně příslušné výřezy) ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚPM Buštěhrad. Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územního plánu. Část odůvodnění změny č. 5 bude obsahovat jen výkres širších vztahů dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítka 1 : 5000 s ponecháním parcelních čísel.

**Návrh i odůvodnění změny č. 5** budou odevzdány v 1 vyhotovení pro společné jednání a pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 4 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve formátu PDF.

**Navržené členění řešeného území** – vymezení funkčních ploch, včetně regulace jejich využití a uspořádání – bude vycházet z platného ÚPM Buštěhrad a obecně závazné vyhlášky města Buštěhrad. Změnou č. 5 budou být regulativy platného územního plánu upřesněny nebo doplněny.

## **16. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 5 ÚPM Buštěhrad na udržitelný rozvoj území**

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 5 ÚPM Buštěhrad na udržitelný rozvoj území se nestanovují. Změna č. 5 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Lokalita Z5-1 nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

## **17. Grafické přílohy zadání změny č. 5 ÚPM Buštěhrad**

**Příloha č. 1: Přehledná mapa oblastí** (na podkladě výřezu platného koordinačního výkresu ZÚR Stř. kraje), grafické měřítko

\* \* \*