ZMĚNA č.4 ÚPM BUŠTĚHRAD

UPRAVENO POŘIZOVATELEM PŘED VYDÁNÍM 12/2013

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

I. NÁVRH ZMĚNY

TEXTOVÁ ČÁST
GRAFICKÁ ČÁST

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

TEXTOVÁ ČÁST
GRAFICKÁ ČÁST

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

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL
PRISVICH, s.r.o.
NA NÁMĚSTÍ 63, 252 06 DAVLE, IČ 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

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

I.

ZMĚNA Č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :

1.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 1
1.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT 1
1.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ 2
1.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ
1.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 5
1.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 5
1.4.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY 6
1.4.4. KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ 6
1.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ
1.5.1. PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY 6
1.5.2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ 6
1.5.3. PROSTUPNOST KRAJINY 6
1.5.4. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ 6
1.5.5. REKREACE 6
1.5.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ 6
1.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) 7
1.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT 7
1.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODST. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA 8
1.11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU 8

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

VÝKRES č.1	**základní členění území**	**1 : 5000**	**(výřezy č.1,2,3,4)**
VÝKRES č.2	**hlavní výkres**	**1 : 5000**	**(výřezy č.1,2,3,4)**

1. Změna č. 4 ÚPM Buštěhrad

UPRAVENO POŘIZOVATELEM PŘED VYDÁNÍM 12/2013

1.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území změny č. 4 ÚPM Buštěhrad, lokality změny Z4-1 až Z4-9 leží v k.ú. Buštěhrad. Lokality změny jsou vymezeny v grafické části Odůvodnění změny – výkresu č. 1– širší vztahy.
Hranice zastavěného území byla v řešených lokalitách aktualizována k datu 31.1.2013.

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

Změna č. 4 nemění základní koncepci rozvoje města, stanovenou ve schváleném ÚPM Buštěhrad. Řešené lokality změny leží v zastavěném území nebo na něj navazují. Většinou se tak jedná pouze o změnu funkčního využití v zastavěném území a ostatní záměry – drobné rozšíření zastavitelných ploch-mají pouze lokální charakter, resp. neovlivňují plošné a prostorové uspořádání krajiny. V části lokalit změny dochází k uvedení územního plánu do souladu se stavem v území (dle Zadání o opravu chyby ve stávajícím ÚPM). Hodnoty stávající urbanistické struktury města byly při zpracování změny č. 4 respektovány.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území– urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:
Návrh změny č. 4 ÚPM Buštěhrad vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz. Návrh změny č. 4 vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Změna č. 4 ÚPM Buštěhrad vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelných území nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

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

Přírodní hodnoty území

Při umístění jednotlivých lokalit změny nedochází k nevhodným zásahům do krajinného rázu.
Změna č.4 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, lokality řešené změnou č.4 nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.
Územní systémy ekologické stability není změnou územního plánu dotčen.

Požadavky na ochranu ZPF a PUPFL

Změnou územního plánu, resp. vymezením nových zastavitelných ploch, dojde k záborům zemědělského půdního fondu menšího rozsahu. Navrhované plochy jsou umístěny co nejúčelněji v přímé návaznosti na stávající zástavbu.

Požadavky na ochranu vod

Území určená k výstavbě je nutno zabezpečit takovým způsobem, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly srovnatelné se stavem po výstavbě jako před ní a aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů níže na tocích. Změnou však nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch významnějšího rozsahu.
Změnou nedochází k zásahům do toků, břehových porostů, rušení cest u toků apod.
Změnou se ve veřejném zájmu zajišťuje územní ochrana všech již vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Památková péče

Návrh řešení změny č. 4 se nedotýká památkově chráněných objektů. Lokalita Z4-7 sousedí s chráněným územím 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. Změnou

funkčního využití v lokalitě Z4-7 však nedojde k ovlivnění nemovité kulturní památky a požadavky na její ochranu se proto nestanovují. Řešenou změnou č. 4 nebudou dotčeny zájmy státní ochrany památkové péče. Požadavky na území s možnými archeologickými nálezy jsou stanoveny ÚPM Buštěhrad.

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

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 4 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPM Buštěhrad zůstává zachována.

Změnou č. 4 ÚPM se v řešených lokalitách:

1) mění funkční využití zastavěných ploch (Z4-3, Z4-6, Z4-7),
2) rozšiřují zastavitelné plochy (Z4-2, Z4-5, Z4-8)
3) aktualizuje ÚPM (uvádí do souladu funkční využití ploch se skutečným stavem využití území) v lokalitách Z4-1, Z4-4, Z4-9
4) dochází k vymezení 2 ploch přestavby (lokality Z4-6 a Z4-7)

Systém sídelní zeleně není změnou významně dotčen, pouze v lokalitách Z4-2, Z4-5 a Z4-8 se drobné plochy sady a zahrady-stav mění na zastavitelné plochy.

Vyznačení lokalit změny ve výřezu hlavního výkresu ÚPM Buštěhrad

Výčet dotčených katastrálních území je uveden v následující tabulce lokalit změny:

ZMĚNA č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD – PŘEHLED LOKALIT					
OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY	pozemky k.ú Buštěhrad č.pozemků dle KN (DLE PK)	**Rozloha lokality** (ha)	**Stávající funkční využití dle ÚPM**	**změnou navrhované funkční využití**	**Rozšíření zastavitelné plochy** (ha)
Z4-1	1922, 1885/18,1923	**0,60**	sady a zahrady-stav	**nízkopodlažní bydlení venkovského typu-stav RD o max. zast. ploše 220 m2**	**-**
Z4-2	929/1,929/2,929/3, 929/4,929/5	**0,22**	sady a zahrady-stav	**nízkopodlažní bydlení venkovského typu-návrh RD o max. zast. ploše 220 m2**	**+0,22**
Z4-3	490, 491, 524/3	**0,04**	nízkopodlažní bydlení venkovského typu-stav	**smíšené území-stav**	**-**
Z4-4	1556	**0,03**	doprovodná a rozptýlená zeleň-stav	**sady a zahrady-stav**	**-**
Z4-5	1647/1	**0,13**	sady a zahrady-stav	**nízkopodlažní bydlení venkovského typu-návrh**	**+0,13**
Z4-6	1665	**0,20**	nízkopodlažní bydlení venkovského typu-stav	**smíšené venkovské území -návrh-plocha přestavby**	**-**
Z4-7	48	**0,05**	nízkopodlažní bydlení venkovského typu-stav	**smíšené venkovské území -návrh-plocha přestavby**	**-**
Z4-8	132/2, 131/2, 135/1, 132/3, část 131/1	**0,12**	sady a zahrady-stav	**nízkopodlažní bydlení venkovského typu-návrh**	**+0 10**
Z4-9	část 2507, část 2501, 2508	**1,37**	Zemědělská půda-stav	**Průmyslová výroba a sklady - stav**	**-**

Pro využití území ve změnových lokalitách se jeví jako postačující stávající plošné a prostorové regulativy uvedené závazné části ÚPM Buštěhrad. Dochází pouze k dílčímu doplnění regulativů v patřičných lokalitách Z4-1, Z4-2 a Z4-7.

LOKALITA Z4-1

V lokalitě Z4-1 dochází ke změně funkčního využití z plochy sady a zahrady-stav na nízkopodlažní bydlení venkovského typu-stav. Jedná o opravu chyby ve stávajícím ÚPM Buštěhrad resp. uvedení ÚPM do souladu se stavem v území (nedochází k rozšíření zastavitelných ploch). Vymezení lokality respektuje koridor plánované přeložky silnice I/61 (50m od její osy dle studie f.RAIN 12/2009).
V lokalitě je možná výstavba pouze 1 RD o max. zast. ploše 220 m2.
Rozloha lokality : 0,60 ha

LOKALITA Z4-2

V lokalitě Z4-2 dochází ke změně funkčního využití z plochy sady a zahrady-stav na nízkopodlažní bydlení venkovského typu-návrh. Jedná o lokalitu v rámci zastavěného území, obklopenou zastavěnými plochami. V lokalitě je možná výstavba pouze 1 RD o max. zast. ploše 220 m2. Pro tuto lokalitu je určena podmínka, že bude v rámci dalších správních řízení při umisťování staveb požadováno prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.
Dochází k drobnému rozšíření zastavitelných ploch.
Rozloha lokality : 0,22 ha
Rozšíření zastavitelných ploch: 0,22 ha

LOKALITA Z4-3

V lokalitě Z4-3 dochází ke změně funkčního využití z plochy nízkopodlažní bydlení venkovského typu-stav na smíšené území-stav (je zde zkolaudována provozovna pneuservisu a autoservisu). Jedná se o uvedení ÚPM do souladu se současným stavem v zastavěném území.
Nedochází k rozšíření zastavitelných ploch.
Rozloha lokality : 0,04 ha

LOKALITA Z4-4

V lokalitě Z4-4 dochází ke změně funkčního využití z plochy doprovodná a rozptýlená zeleň-stav na plochy sady a zahrady-stav.
Dochází k drobnému rozšíření zastavitelných ploch.
Rozloha lokality : 0,03 ha

LOKALITA Z4-5

V lokalitě Z4-5 dochází ke změně funkčního využití z plochy sady a zahrady-stav na nízkopodlažní bydlení venkovského typu-návrh. Jedná o lokalitu v rámci zastavěného území, obklopenou zastavěnými a zastavitelnými plochami.
Dochází k drobnému rozšíření zastavitelných ploch.
Rozloha lokality : 0,13 ha.
Rozšíření zastavitelných ploch: 0,13 ha

LOKALITA Z4-6

V lokalitě Z4-6 dochází ke změně funkčního využití z plochy nízkopodlažní bydlení venkovského typu-stav na smíšené venkovské území- návrh. Plocha lokality je vymezena jako plocha přestavby P1.
Nemovitost umístěna v řešené lokalitě v zastavěném území je historické hospodářské stavení a k tomuto účelu je po několik desetiletí využívána.
Nedochází k rozšíření zastavitelných ploch.
Rozloha lokality : 0,20 ha

LOKALITA Z4-7

V lokalitě Z4-7 dochází ke změně funkčního využití z plochy nízkopodlažní bydlení venkovského typu-stav na smíšené venkovské území- návrh. Plocha lokality je vymezena jako plocha přestavby P2.
Stávající stodola v řešené lokalitě v zastavěném území bude přestavěna na autodílnu.
Nedochází k rozšíření zastavitelných ploch.
Rozloha lokality : 0,05 ha

LOKALITA Z4-8

V lokalitě Z4-8 dochází ke změně funkčního využití z plochy sady a zahrady-stav na nízkopodlažní bydlení venkovského typu-návrh. Jedná se o lokalitu v zastavěném území, která přímo navazuje na zastavěné a zastavitelné plochy. Dochází k drobnému rozšíření zastavitelných ploch pro 1 stavební parcelu. Součástí lokality změny je drobná plocha veřejného prostranství- stávající komunikace pro zpřístupnění pozemku.
Rozloha lokality : 0,12 ha
Rozšíření zastavitelných ploch: 0,10 ha

LOKALITA Z4-9

V lokalitě Z4-9 dochází ke změně funkčního využití z plochy zemědělská půda- stav na průmyslová výroba a sklady -stav. Jedná o opravu chyby ve stávajícím ÚPM Buštěhrad resp. uvedení ÚPM do souladu se stavem v území (nedochází k rozšíření zastavitelných ploch). Lokalita je situována na na severovýchodním okraji k. ú. Buštěhrad.
Rozloha lokality : 1,37 ha

1.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

1.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Změna č. 4 se zásadním způsobem nedotýká koncepce dopravní infrastruktury. Všechny lokality mají dobrou dopravní dostupnost ze stávajících pozemních komunikací a nevyplývají z nich žádné požadavky na silnice I. až III. třídy.
U lokality Z4-7 je podmínkou splnění dopravních nároků na dopravu v klidu související s využitím (ČSN 736110). V lokalitě Z4-3 je zkolaudována provozovna pneuservisu a autoservisu, kde se předpokládá, že splnění podmínky nároků na dopravu v klidu bylo podmínkou příslušného řízení.
V místě řešeného území lokality Z4-1 (aktualizace zastavěného území) je změnou zpřesněn průběh koridoru nadřazené dopravní stavby D068-silnice I/61 Buštěhrad obchvat-Stehelčeves: Vymezení lokality respektuje koridor plánované přeložky 50m od její osy dle studie f.RAIN 12/2009.

1.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č. 4 se nemění základní koncepce technického vybavení na území města udaná ve schváleném ÚPM Buštěhrad. Změna č. 4 respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, sdělovací kabely, apod.), včetně příslušných ochranných a bezpečnostních pásem.
V lokalitě Z4-1 bude napojení na sítě technické infrastruktury řešeno individuálně.

1.4.2.1. VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ

Nově řešená zastavitelná území budou v budoucnu odkanalizována do navrhovaného systému kanalizace města Buštěhrad. Projektová příprava staveb zajistí připojení staveb na splaškovou kanalizaci v obci, a zásobování vodou z obecního vodovodu.
Bilance potřeby vody v navrhovaných plochách :

Výchozí předpoklad : 3 osoby/RD, spotřeba 130 l/osobu/dem

LOKALITA	Max.počet odběr.jednotek	počet obyvatel	Qp m3/den	Qp l/s
~~Z4-1~~	~~Max.1 RD~~	~~3~~	~~0,39~~	~~0,005~~
Z4-2	Max.1 RD	3	0,39	0,005
Z4-5	Max.1 RD	3	0,39	0,005
Z4-8	Max.1 RD	3	0,39	0,005

Bilance produkce splaškových vod je totožná.

Dešťové vody budou podle možností zasakovány.
V řešených lokalitách bude zajištěna likvidace srážkových vod v místě za maximálního využití zasakování či retence na vlastním pozemku. V projektové přípravě území bude řešeno redukované odvádění přebytečných vod- nejlépe bez ovlivnění sousedních pozemků přes akumulaci se vsakem.

1.4.2.2. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Zásobování elektrickou energií bude v jednotlivých lokalitách řešeno v projektové přípravě území, lokality jsou malého rozsahu a budou napojeny převážně na stávající trafostanice.
V místě řešeného území lokality Z4-1 (aktualizace zastavěného území) je změnou zpřesněn průběh koridoru nadřazené TI- koridor E10 pro vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Řeporyje.

LOKALITA	Bilanční jednotka	počet	specif. potřeba (kW/h)	Činitel soudobosti	Pi (kW)	Ps (kW)
~~Z4-1~~	~~RD~~	~~1~~	~~6,8~~	~~0,6~~	~~7~~	~~4~~
Z4-2	RD	1	6,8	0,6	7	4
Z4-5	RD	1	6,8	0,6	7	4

Z4-8	RD	1	6,8	0,6	7	4

V plochách změny budou nároky na příkon el. energie vycházet z navrhovaného využití plochy. V tabulce jsou uvedeny lokality které dosud nebyly bilancovány v ÚPM.

1.4.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Změna se nedotýká koncepce zásobování města zemním plynem.

1.4.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace odpadů bude probíhat způsobem, odpovídajícím okolním plochám území města Buštěhrad, změna se nedotýká koncepce likvidace odpadů. V lokalitách, řešených změnou, nejsou přípustné stavby a provozy, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů.

1.4.4. KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce vymezení ploch občanského vybavení na území města Buštěhrad není změnou dotčena.
Změna nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost.

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

1.5.1. PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

V návrhu změny jsou respektovány prvky ÚSES, a je zajištěna jejich ochrana: v řešených lokalitách nedochází k dotčení nebo k přiblížení se k vymezeným prvkům územního systému ekologické stability.

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

Změnou č. 4 nejsou vymezeny ani dotčeny plochy Významných krajinných prvků. Změna č. 4 nevymezuje plochy ÚSES.

1.5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Ve všech lokalitách je organizace území řešena tak, aby vlivem změny využití území nedošlo k negativnímu zásahu do krajiny a současně byla zachována prostupnost krajiny.

1.5.4. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Nebyly stanoveny žádné požadavky na změnu č.4 na ochranu území před povodněmi. Protierozní opatření na zmírnění negativního projevu vodní a větrné eroze, tj. organizační (vhodné umístění pěstovaných plodin, pásové pěstování plodin či návrhy vegetačních pásů mezi pozemky), agrotechnická a vegetační (půdoochranné obdělávání) a technická (příkopy, průlehy, terasy, protierozní nádrže aj.), nejsou předmětem návrhu změny č. 4 ÚPM Buštěhrad v jednotlivých lokalitách.

1.5.5. REKREACE

Změnou č. 4 nejsou vymezena ani dotčena území pro sport a rekreaci.

1.5.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území města Buštěhrad se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.
Sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

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

Podmínky využití ploch, stanovené v ÚPM Buštěhrad (včetně jeho dosud vydaných změn) zůstávají v platnosti.

Změna č. 4 ÚPM Buštěhrad pouze doplňuje a upravuje tyto podmínky využití ploch:
Dochází k dílčímu doplnění regulativů v lokalitách Z4-1, Z4-2 a Z4-7.

Změna č. 4 ÚPM Buštěhrad doplňuje do kapitoly 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** následující body:

VIII. -V lokalitě **Z4-1** je možná výstavba pouze 1 RD o max. zastavěné ploše 220 m2.

IX. -Při projektové přípravě území v lokalitě **Z4-1** 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 blízkosti budoucího obchvatu města Buštěhrad-stavby D068 a blízkosti stávající průmyslové zóny Dříň)

X. -V lokalitě **Z4-2** je možná výstavba pouze 1 RD o max. zastavěné ploše 220 m2.

XI. -V lokalitě **Z4-2** bude v rámci dalších správních řízení při umisťování staveb požadováno prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Změna č. 4 ÚPM Buštěhrad doplňuje do kapitoly 13 textové části ÚPM Buštěhrad „Definice regulativů funkčního využití“podkapitola 13.1 pro funkční plochu
SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ do odstavce **Pravidla pro uspořádání území** následující body:

IV. -Při projektové přípravě území v lokalitě **Z4-7** 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 možného ovlivnění stávající obytné zástavby změnou na autoservis)

V. -Při projektové přípravě území v lokalitě **Z4-7** bude v následných řízeních prokázáno splnění dopravních nároků na dopravu v klidu související s využitím (ČSN 736110).

1.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna č. 4 nevymezuje, neupravuje ani nevypouští žádné veřejně prospěšné stavby a opatření, ani opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu (pro zpracování změny č. 4 nebyly v Zadání stanoveny žádné požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu.) a plochy pro asanaci na území města Buštěhrad, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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

Změna č. 4 nevymezuje, neupravuje ani nevypouští žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství na území města Buštěhrad, pro které lze uplatnit předkupní právo.

1.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

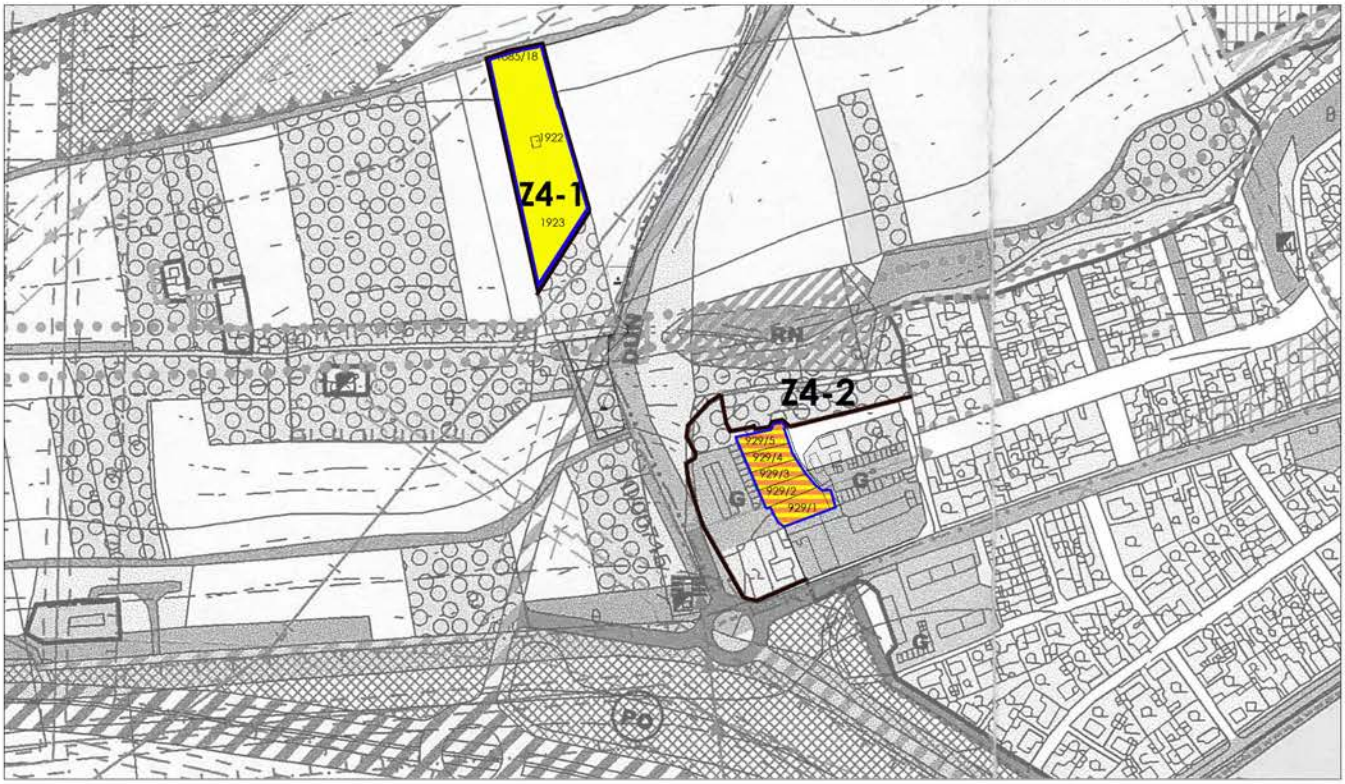
1.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

10 listů textové části, 8 listů grafické části návrhu
9 listů textové části, 2 listy grafické části odůvodnění

GRAFICKÁ ČÁST NÁVRHU ZMĚNY

VÝKRES Č.1	**ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č.1**	**1 : 5000**
VÝKRES Č.1	**ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č.2**	**1 : 5000**
VÝKRES Č.1	**ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č.3**	**1 : 5000**
VÝKRES Č.1	**ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č.4**	**1 : 5000**
VÝKRES Č.2	**HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.1**	**1 : 5000**
VÝKRES Č.2	**HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.2**	**1 : 5000**
VÝKRES Č.2	**HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.3**	**1 : 5000**
VÝKRES Č.2	**HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č.4**	**1 : 5000**

VÝŘEZ Č.1 - LOKALITY Z4-1, Z4-2



1:5000

S

LEGENDA:

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ=HRANICE LOKALITY ZMĚNY

ŘEŠENÉ PLOCHY

ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

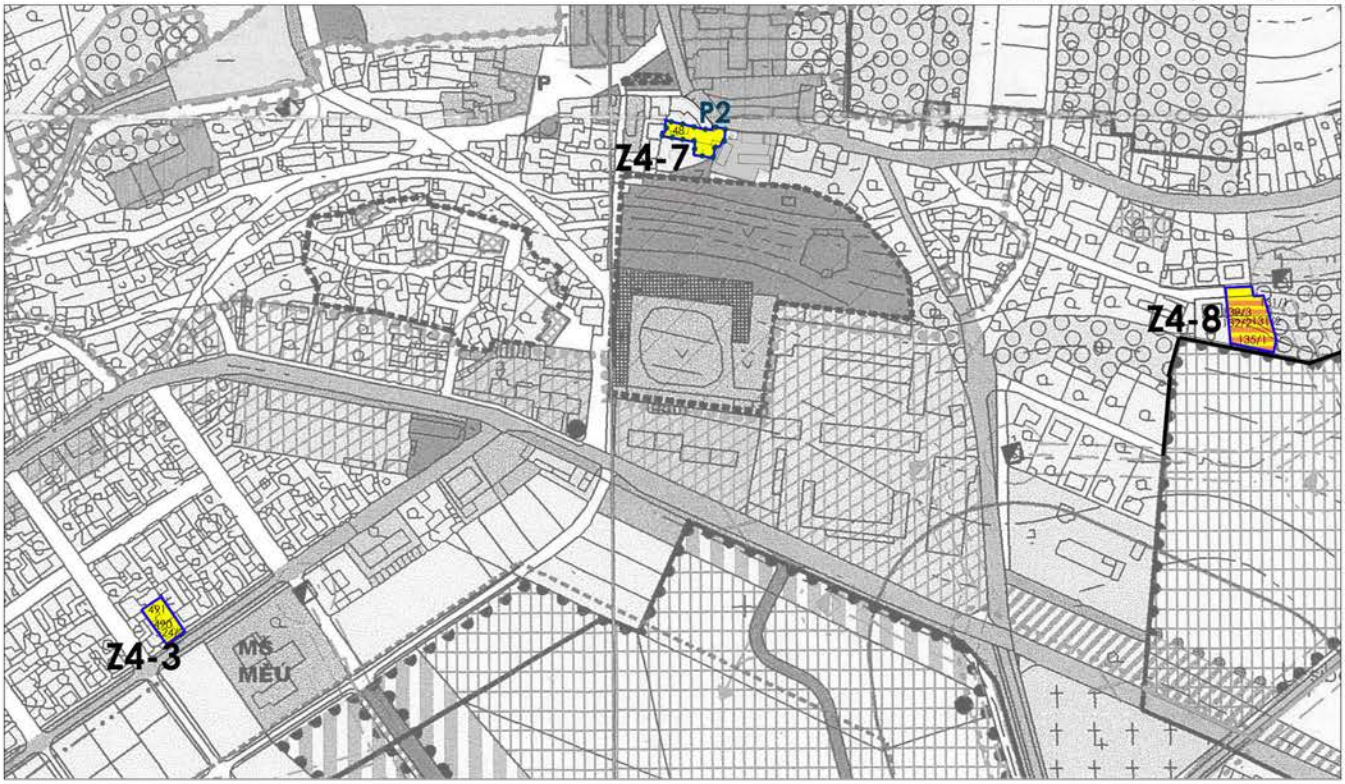
Z4-1 OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

ZMĚNA č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD

V.Č.1- ZÁKLADNÍ ČLENENÍ ÚZEMÍ

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

VÝŘEZ Č.2 - LOKALITY Z4-3, Z4-7, Z4-8



1:5000

S

LEGENDA:

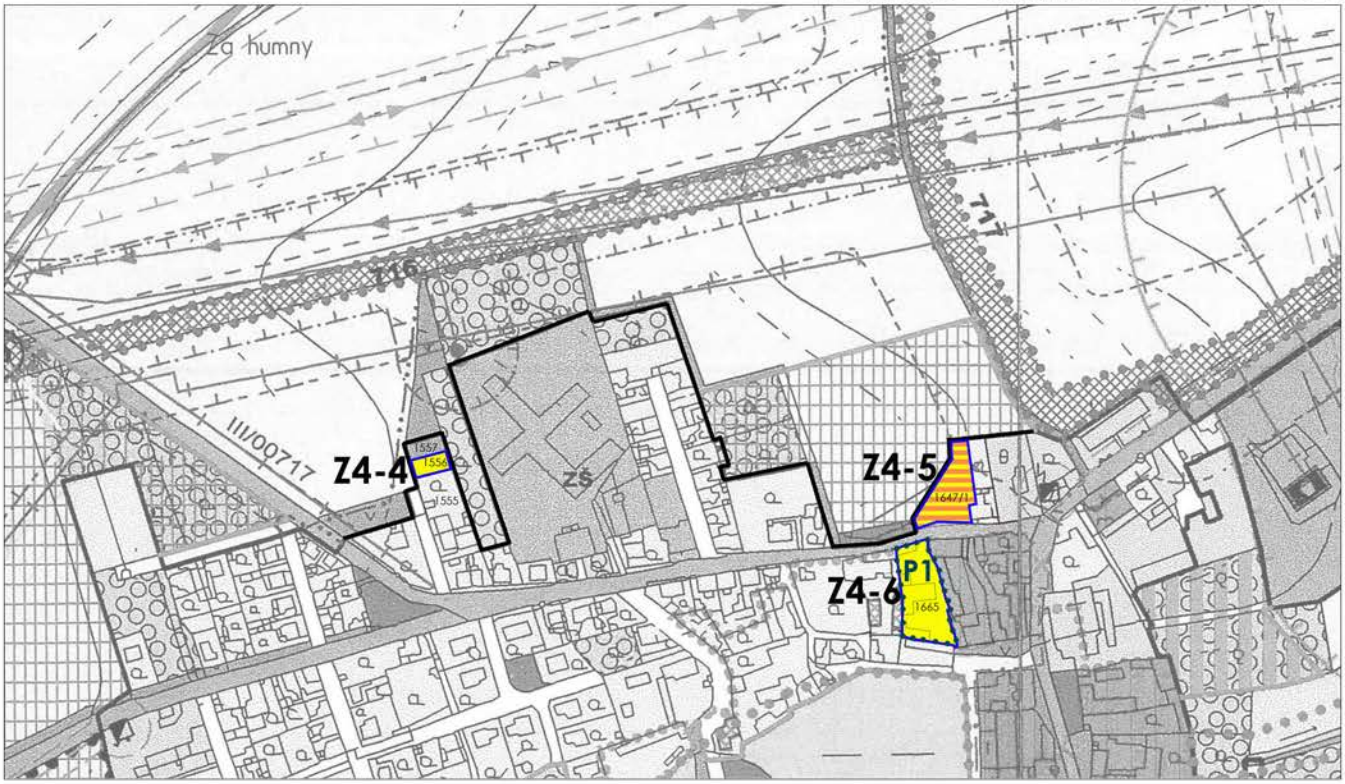
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ=HRANICE LOKALITY ZMĚNY
- ŘEŠENÉ PLOCHY
- ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- P2 — PLOCHY PŘESTAVBY
- Z4-3 — OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

ZMĚNA č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD

V.Č.1- ZÁKLADNÍ ČLENENÍ ÚZEMÍ

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

VÝŘEZ Č.3 - LOKALITY Z4-4, Z4-5, Z4-6



1:5000

S

LEGENDA:

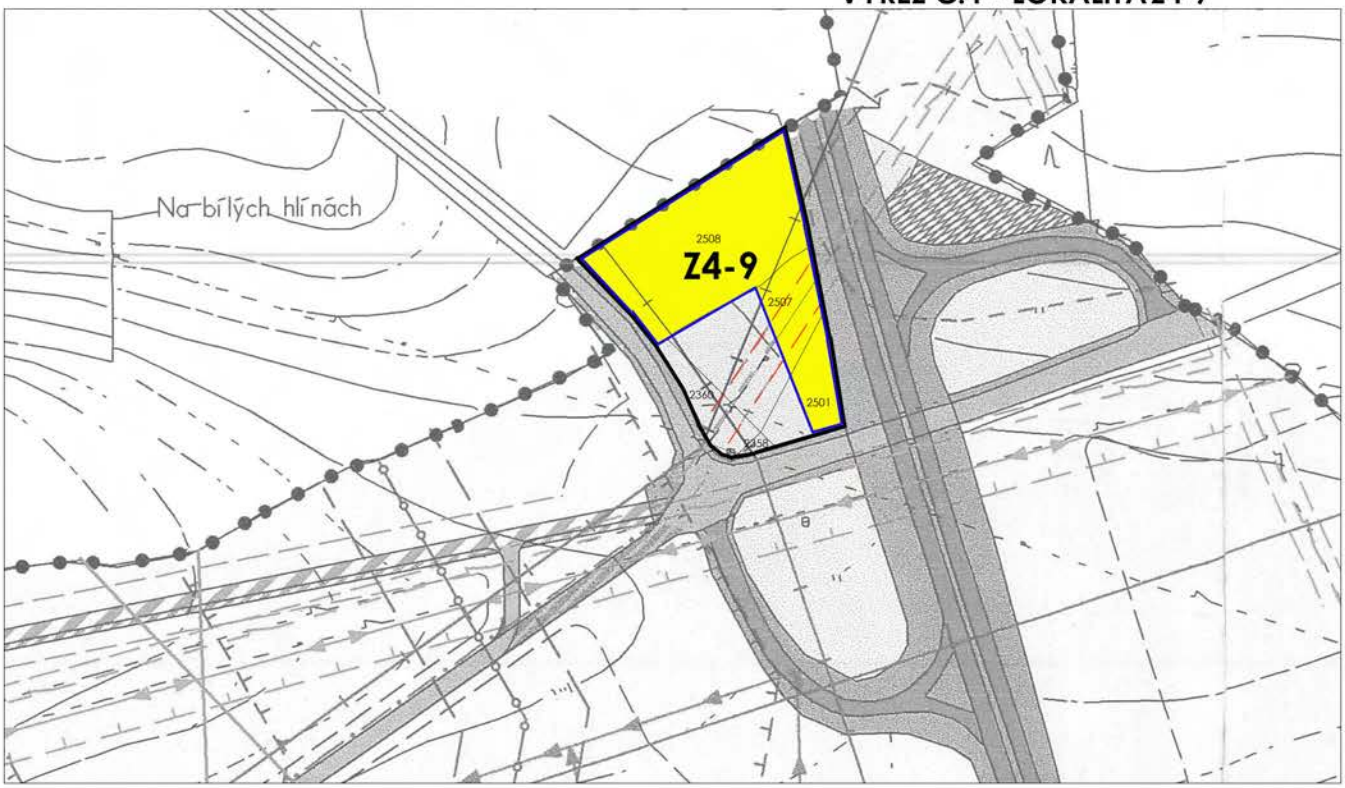
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ=HRANICE LOKALITY ZMĚNY
- ŘEŠENÉ PLOCHY
- ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- P1 — PLOCHY PŘESTAVBY
- Z4- 4 — OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

ZMĚNA č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD

V.Č.1- ZÁKLADNÍ ČLENENÍ ÚZEMÍ

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

VÝŘEZ Č.4 - LOKALITA Z4-9



1:5000

S

LEGENDA:

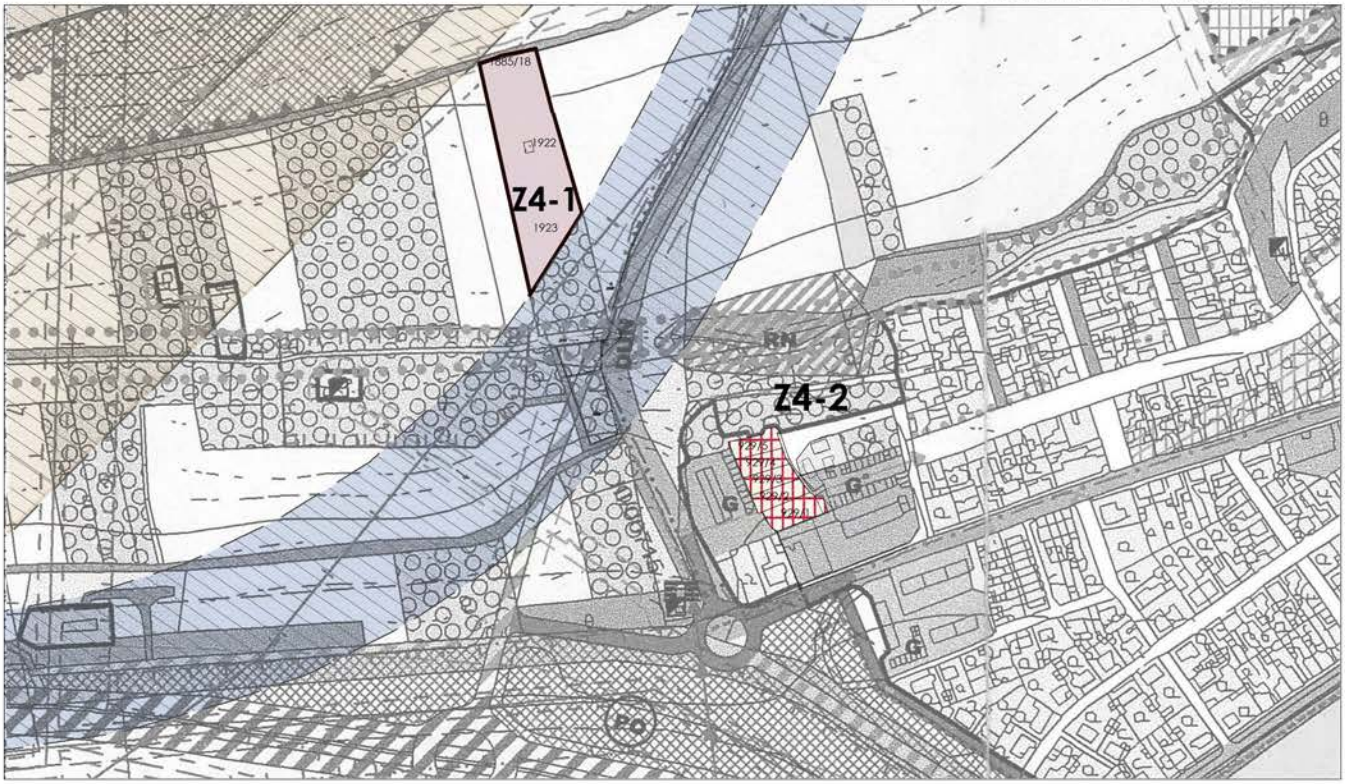
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ=HRANICE LOKALITY ZMĚNY
	ŘEŠENÉ PLOCHY
	ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
Z4-9	OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

ZMĚNA č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD

V.Č.1- ZÁKLADNÍ ČLENENÍ ÚZEMÍ

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

VÝŘEZ Č.1 - LOKALITY Z4-1, Z4-2



1:5000

S

LEGENDA:

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

stav | návrh 1.etapa | návrh 2.etapa — nízkopodlažní bydlení venkovského typu

ZPŘESNĚNÝ PRŮBĚH KORIDORŮ, NAVRŽENÝCH V ZÚR STČ.KRAJE

KORIDOR NADŘAZENÉ DOPRAVNÍ STAVBY D068

KORIDOR NADŘAZENÉ TI-VEDENÍ VVN 400kV E10

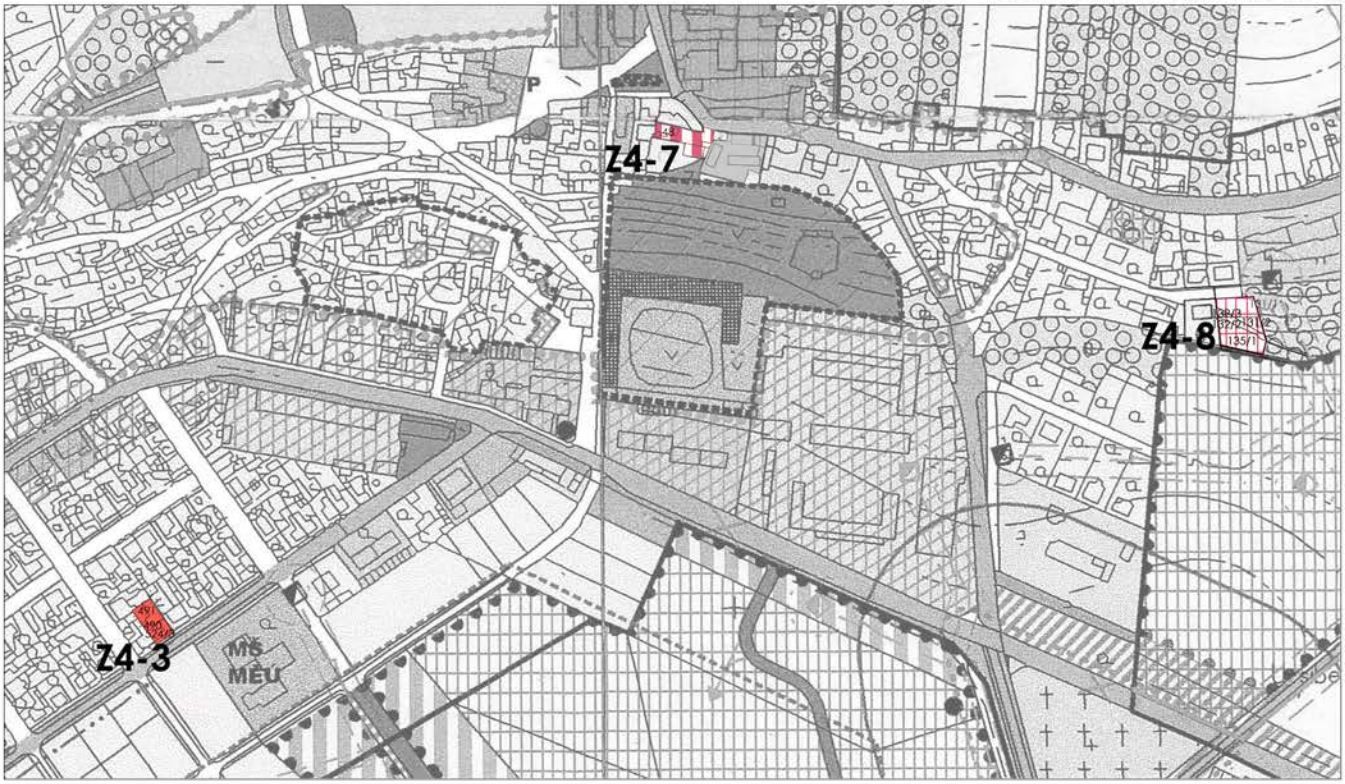
Z4-1 OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

ZMĚNA č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD

V.Č.2 HLAVNÍ VÝKRES-NÁVRH

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

VÝŘEZ Č.2 - LOKALITY Z4-3, Z4-7, Z4-8



1:5000

S

LEGENDA:

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

stav	návrh 1.etapa	návrh 2.etapa	
			nízkopodlažní bydlení venkovského typu
			smíšené venkovské území
			smíšené území

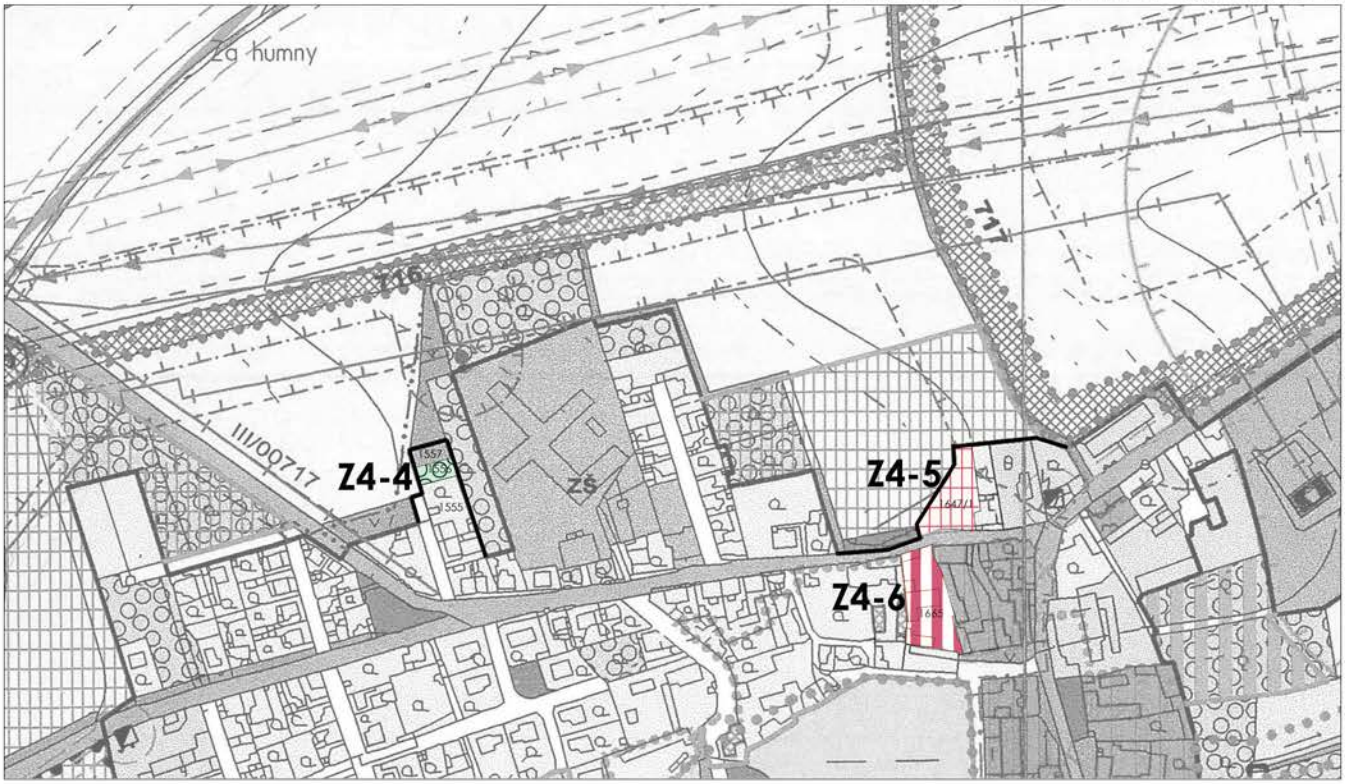
Z4-3 OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

ZMĚNA č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD

V.Č.2 HLAVNÍ VÝKRES-NÁVRH

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

VÝŘEZ Č.3 - LOKALITY Z4-4, Z4-5, Z4-6



1:5000

S

LEGENDA:

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

stav | návrh 1.etapa | návrh 2.etapa

nízkopodlažní bydlení venkovského typu

smíšené venkovské území

sady a zahrady

Z4- 4 OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

ZMĚNA č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD

V.Č.2 HLAVNÍ VÝKRES-NÁVRH

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

VÝŘEZ Č.4 - LOKALITA Z4-9

1:5000

S

LEGENDA:

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

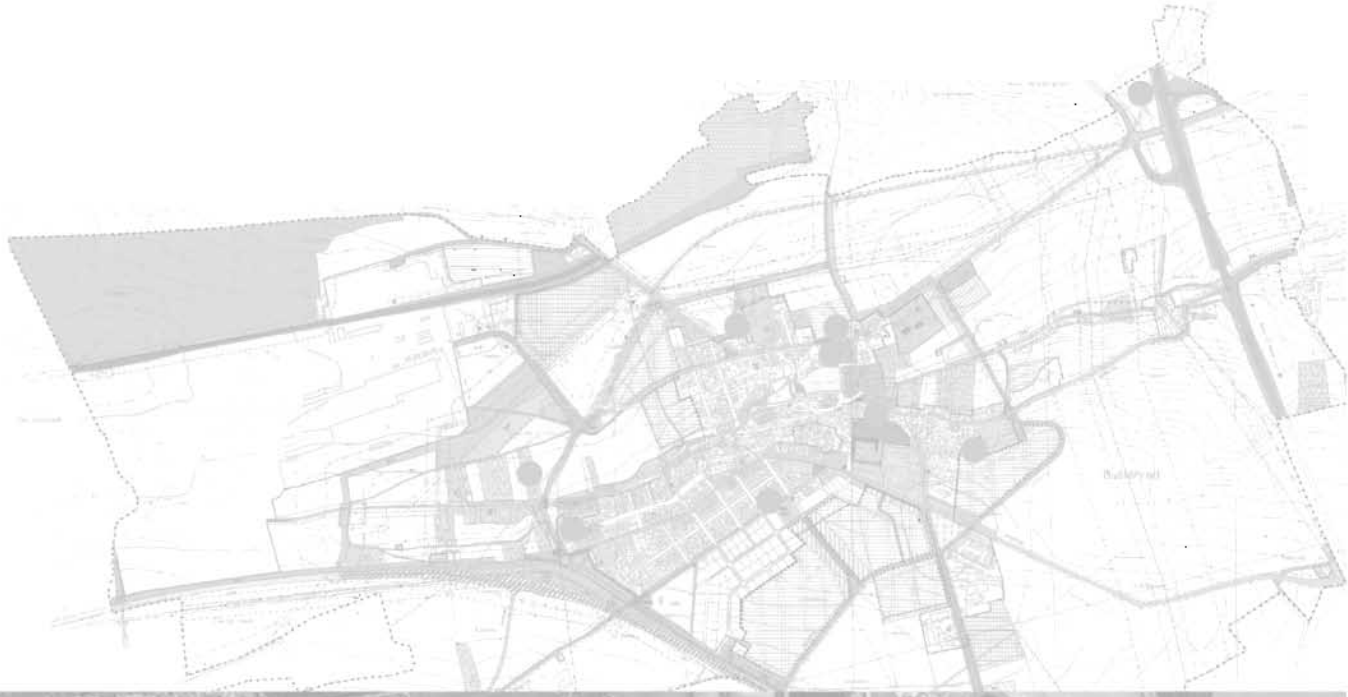
stav | návrh 1.etapa | návrh 2.etapa — průmyslová výroba a sklady

Z4-9 OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

ZMĚNA č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD

V.Č.2 HLAVNÍ VÝKRES-NÁVRH

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



ZMĚNA č.4 ÚPM BUŠTĚHRAD

ODŮVODNĚNÍ

II.

ZMĚNA Č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD– ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ
2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY č.4, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ V SOULADU S POKYNY V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 odst.2 NEBO §51 odst.3 NEBO §54 odst.3 NEBO §55 odst.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA
2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ
2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O 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 NAVRH. ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL
2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.
2.8. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY :

VÝKRES č.1 širší vztahy
VÝKRES č.2 zábory ZPF 1 : 5000 (výřezy č.2 a 3)

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD
-UPRAVENO PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ 06-2013

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

O pořízení změny č. 4 ÚPM Buštěhrad (dále jen „změna č. 4“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Buštěhrad usnesením **č. 4a ze dne 7. Března 2012 o pořízení změny č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD** z vlastního podnětu, podle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v návaznosti na § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona.

Město Buštěhrad má platnou zemně plánovací dokumentaci, a to **územní plán města Buštěhrad** (dále tak jen „ÚPM Buštěhrad“), schválený dne 30. Března 2005, v následujícím období byly pořízeny jeho tři změny, a to změna č. 1 vydaná dne 10. prosince 2008 (účinnost 26. Prosince 2008), změna č. 2 vydaná dne 3. února 2010 (účinnost 19. února 2010) a změna č. 3 vydaná dne 30. června 2011 (účinnost 15. července 2011).

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje) byla schválena usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 Zastupitelstva Středočeského kraje, a její vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na úřední desce Středočeského kraje dne 7.února 2012, účinnosti nabyla dne 22. Února 2012.

Pro město Buštěhrad vyplývá ze ZÚR Stč.kraje následující:
ZÚR Stč. kraje navrhují na území města Buštěhrad tři veřejně prospěšné stavby:
koridor pro umístění stavby D053 – silnice I/61: úsek Hřebeč– Buštěhrad (přestavba),
koridor pro umístění stavby D068 – silnice I/61: Buštěhrad obchvat – Stehelčeves a
koridor pro umístění stavby E01 – vedení 400 kV – TR Výškov – TR Řeporyje.

Z hlediska širších územních vztahů, vzhledem k poloze a velikosti řešeného území, nedojde změnou č. 4 k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – statutární město Kladno a dále obce Hřebeč, Lidice, Makotřasy, Stehelčeves a Zájezd.

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. 4 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné požadavky.

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, nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 4 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY č. 4, 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, VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Při zpracování návrhu změny č. 4 ke společnému jednání byly zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání.

[1]
V souladu se Zadáním Změna č. 4 ÚPM v řešených lokalitách:
-mění funkční využití zastavěných ploch

-rozšiřuje zastavitelné plochy
-aktualizuje ÚPM (uvádí do souladu funkční využití ploch se skutečným stavem využití území)
-vymezuje 2 plochy přestavby

[2]
V souladu se Zadáním byly doplněny některé podmínky využití ploch:

Pro lokalitu Z4-1 byla do regulativů ploch NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU doplněna podmínka využití plochy, že při projektové přípravě území v lokalitě Z4-1 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 blízkosti budoucího obchvatu města Buštěhrad-stavby D068 a blízkosti stávající průmyslové zóny Dříň) a dále, že v této lokalitě Z4-1 je možná výstavba pouze 1 RD o max. zastavěné ploše 220 m2

Pro lokalitu Z4-2 byla do regulativů ploch NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU doplněna podmínka využití plochy, že v této lokalitě Z4-2 je možná výstavba pouze 1 RD o max. zastavěné ploše 220 m2

Pro lokalitu Z4-7 byla do regulativů ploch SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ doplněna podmínka využití plochy, že při projektové přípravě území v lokalitě Z4-7 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 možného ovlivnění stávající obytné zástavby změnou na autoservis) a dále bude v následných řízeních prokázáno splnění dopravních nároků na dopravu v klidu související s využitím (ČSN 736110).

[3]
V souladu se Zadáním byl v místě řešeného území lokality Z4-1 (kde změnou proběhla aktualizace zastavěného území) změnou zpřesněn průběh koridoru nadřazené dopravní stavby D068-silnice I/61 Buštěhrad obchvat- Stehelčeves a také průběh koridoru pro umístění stavby E01 – vedení 400 kV – TR Výškov – TR Řeporyje.

[6]
V kapitole 2.7 Odůvodnění je provedeno Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch změnou č. 4 ve vazbě ke stávajícím vymezeným zastavitelným plochám v ÚPM.

[7]
Dokumentace Změny č. 4 byla zpracována dle současně platné vyhlášky č.458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Při zpracování upraveného návrhu změny č. 4 po společném jednání byly zohledněny veškeré požadavky, vyplývající z pokynů pořizovatele.

[1]
V souladu s Pokyny byla lokalita Z4-1 zmenšena tak, aby nezasahovala do koridoru 50m na každou stranu od osy plánované přeložky silnice I/61 (50m od její osy dle studie f. RAIN 12/2009).
Koridor přeložky 100m byl zakreslen ve výřezu č.1 grafické části v rozsahu řešeném změnou.

[2]

V souladu s Pokyny byla v kapitole 1.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ pro lokalitu Z4-2 doplněna podmínka, že bude v rámci dalších správních řízení při umisťování staveb požadováno prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

2.3.1. CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití území obce (změna funkčního využití v zastavěných a zastavitelných plochách, rozšíření zastavitelných ploch, aktualizace stavu v území).
Důvodem pořízení změny č. 4 je prověřit jednotlivé lokalizované záměry na změnu funkčního využití území uplatněných vlastníky pozemků, a poté stanovit pro vymezené zastavitelné plochy a plochy změny stávající zástavby takové podmínky rozvoje území, které zajistí ochranu jeho hodnot, zajistí udržení urbanistické koncepce ÚPM BUŠTĚHRAD a i uspořádání jeho krajiny.

2.3.2. KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY č. 4

Změnou č. 4 ÚPM se v řešených lokalitách:
1) mění funkční využití zastavěných ploch (Z4-3, Z4-6, Z4-7),
2) rozšiřují zastavitelné plochy (Z4-2, Z4-5, Z4-8)
3) aktualizuje ÚPM (uvádí do souladu funkční využití ploch se skutečným stavem využití území) v lokalitách Z4-1, Z4-4, Z4-9
4) dochází k vymezení 2 ploch přestavby (lokality Z4-6 a Z4-7)

Systém sídelní zeleně není změnou významně dotčen, pouze v lokalitách Z4-2, Z4-5 a Z4-8 se drobné plochy sady a zahrady-stav mění na zastavitelné plochy.

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 4 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPM BUŠTĚHRAD zůstává zachována.
Všechny záměry mají pouze lokální charakter, resp. neovlivňují urbanistickou koncepci ani koncepci uspořádání krajiny. Pro využití území ve změnových lokalitách se jeví jako postačující stávající plošné a prostorové regulativy uvedené závazné části ÚPM BUŠTĚHRAD. Dochází k dílčímu doplnění regulativů v patřičných lokalitách (Z4-1, Z4-2 a Z4-7).

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

2.4.1. VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Změna č. 4 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Zadání změny č. 4 nestanovilo požadavky na vyhodnocení vlivů změny č. 4 na udržitelný rozvoj území.

Změna č. 4 ÚPM BUŠTĚHRAD vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelných území nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

2.4.2. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Lokality řešené změnou č. 4 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 ODST. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny č. 4.

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

Změnou č. 4 bude ZPF dotčen v lokalitách Z4-5 a Z4-8, kde dochází k drobnému záboru ZPF. V lokalitě Z4-2 se jedná o ostatní plochu. U lokalit Z4-1 a Z4-9 není zábor ZPF vyčíslen, protože se dle údajů katastru nemovitostí jedná o uvedení ÚPM do souladu se skutečným stavem v území-aktualizaci zastavěného území.

Tabulka –bilance záboru ZPF:

Z4-5

BPEJ/ třída ochrany	1.06.11/ II.	Celkem ha
ZÁBOR PRO (ha): Nízkopodlažní bydlení venkovského typu Č.POZEMKU k.ú. BUŠTĚHRAD: 1647/1	0,13	**0,13**

Z4-8

BPEJ/ třída ochrany	1.07.10 / III	1.07.50 / III	Celkem ha
ZÁBOR PRO (ha): Nízkopodlažní bydlení venkovského typu Č.POZEMKU k.ú. BUŠTĚHRAD 131/2 135/1 část 131/1	0,014	0,010 0,029 0,047	**0,10**

Celkem zábor ZPF ve změně č. 4……0,23 ha

Koncepce s sebou nenese žádné vlivy, které by vyvolaly zábor PUPFL.

2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 4 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚPM A VYDANÝCH ZMĚNÁCH.

V rámci platného ÚPM Buštěhrad jsou vymezeny koncepčně zábory zemědělské půdy pro nové zastavitelné plochy, které vycházely ze záměrů na umístění větších skupin RD v jednotlivých rozvojových lokalitách. **Z těchto větších ploch je jich v současné době větší část vyčerpána a zastavěna** (území na západě města, velké již zastavěné plochy na jižním okraji města a část ploch na východní straně města).

Změnou č. 4 ÚPM reaguje město na konkrétní požadavky majitelů pozemků (a žadatelů o zařazení do změny ÚPM), **jedná se o přičlenění menších ploch k zastavitelným územím.**
Ve všech 3 lokalitách (Z4-2, Z4-5 a Z4-8), kde změnou přibývají nové zastavitelné plochy se jedná při rozšíření zastavitelného území o drobnější plochy, ve vlastnictví žadatelů, nebo navazující na vlastní nemovitosti, se záměrem individuální výstavby řádově několika RD (3 RD).
Tyto nové zastavitelné plochy:
-**doplňují proluky uvnitř zastavěného území** (lokalita Z4-2),
-**vyplňují proluky mezi zastavěným a zastavitelným územím** (lokalita Z4-5), nebo alespoň přímo **na zastavěné území navazují** (lokalitA Z4-8).

Lokalita Z4-2
Lokalita se týká drobného rozšíření zastavitelných ploch (0,22 ha) pro 1 RD, leží uvnitř zastavěného území v proluce stávající zástavby. Změnou však nebude dotčen ZPF, jedná se o ostatní plochu.
Lokalita Z4-5
Tato lokalita je plošně drobného rozsahu – pro 1 pro parcelu (0,13 ha), leží v zastavěném území a vhodně v tomto místě doplňuje rozhraní se zastavitelnou plochou.
Lokalita Z4-8
Tato lokalita je plošně také drobného rozsahu – pro 1 pro parcelu RD (0,12 ha), leží v zastavěném území a má okolo sebe ze 3 stran návaznost na stávající zástavbu (zastavitelná plocha dle ÚPM na jižní straně je již v současné době zastavěným územím).

Celkem zábor u všech lokalit změny činí 0,24 ha.
Rozsah navrhovaného záboru není významný a lze jej akceptovat: v ÚPM již vymezená zastavitelná území jsou změnou č. 4. doplněna o plochy menšího rozsahu. U ostatních lokalit se změnou aktualizuje stav v území nebo mění funkční využití zastavěných ploch a nedochází k rozšíření zastavitelného území.
Rozsah záboru v lokalitě Z4-5 a Z4-8 je zanedbatelný, v lokalitách Z4-1 a Z4-9 se jedná o aktualizaci zastavěného území dle stavu v území a k záboru ZPF nedochází, stejně jako v lokalitě Z4-2, kde se jedná o ostatní plochy.
Trvalý zábor ZPF se bude týkat pouze vlastní stavby RD a zpevněných ploch v jejím okolí. Větší část plochy lokality nebude zastavěna a půjde o změnu druhu pozemku z kategorie TTP na kategorii zahrada.

LOKALITA ZÁBORU	počet RD
Z4-5	1
Z4-8	1

Koncepce s sebou nenese žádné vlivy, které by vyvolaly zábor PUPFL.

Pozemky PUPFL nejsou změnou č. 4 dotčeny- řešené území změny č. 4 se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa, žádné lokality neleží ve vzdálenosti do 50 m od okraje PUPFL.

2.8. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY

Požární ochrana :

Zajištění potřeby požární vody bude provedeno z městoního vodovodu. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody o vydatnosti 4 l/s při přetlaku 0,2 MPa u nejvýše položeného vnějšího hydrantu a při rychlosti proudění 0,8m/s.

Přístupové komunikace v lokalitách změny budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

Civilní ochrana :

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

V řešeném území změnou není stanoveno záplavové území.

B) zóny havarijního plánování

Změnou č. 4 ÚPM se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č. 4 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území města nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č. 4 ÚPM nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚPM není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města

Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny č. 4 ÚPM.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č. 4 ÚPM se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 4 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

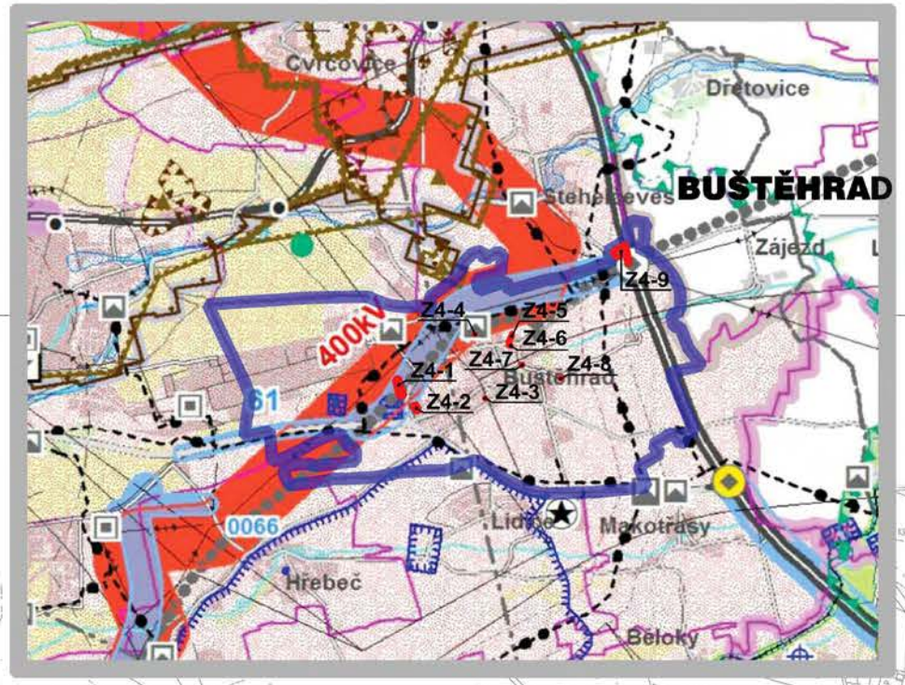
I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není zahrnuto do Změny č. 4.

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

VÝKRES Č.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

VÝKRES Č.2 VÝKRES ZÁBORŮ ZPF A PUPFL
VÝŘEZY Č. 2 A Č. 3 1 : 5000



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

HRANICE OBCE

Z4-1 OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

Z4-1 UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

VYMEZENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ ZMENŠENÉHO OTISKU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPM BUŠTĚHRAD

VÝŘEZ Č.1

VÝŘEZ Č.2

VÝŘEZ Č.3

VÝŘEZ Č.4

Z4-1 Z4-2 Z4-3 Z4-4 Z4-5 Z4-6 Z4-7 Z4-8 Z4-9

Buštěhrad

Na rovinách

Černá zem

K Buštěhradu

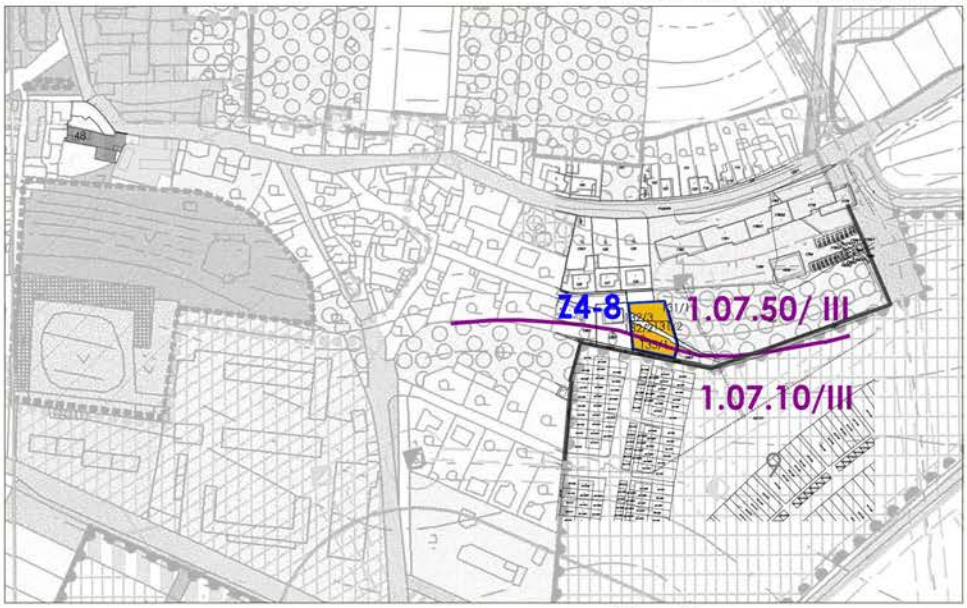
U Salvadora

S

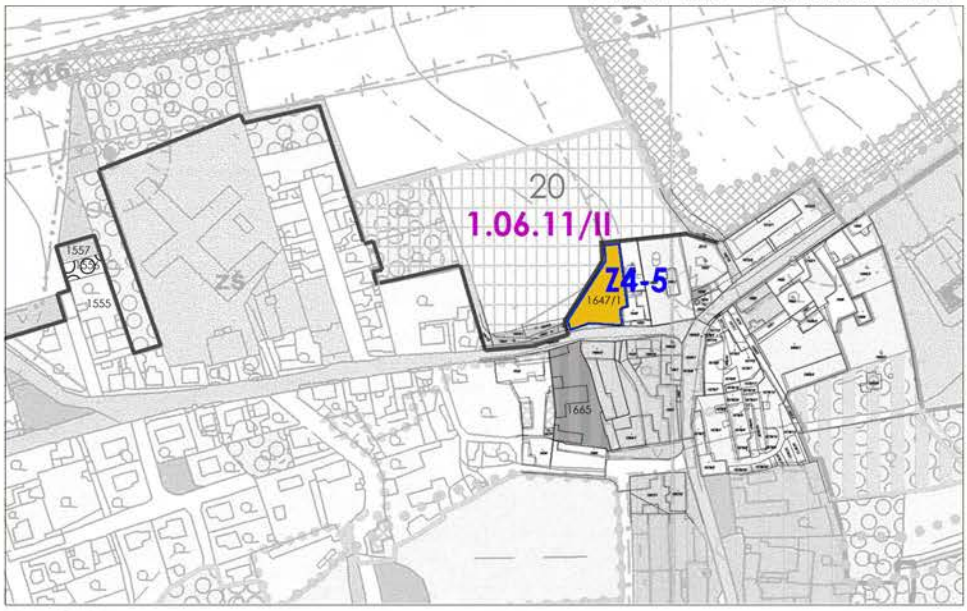
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.4 ÚPM BUŠTĚHRAD

V.Č.1-ŠIRŠÍ VZTAHY

VÝŘEZ Č.2 - LOKALITA Z4-8



VÝŘEZ Č.3 - LOKALITA Z4-5



1:5000

S

LEGENDA:

	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
302/1 257	ÚDAJE MAPY KN
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ=HRANICE LOKALITY ZMĚNY
Z4-5	OZNAČENÍ LOKALITY ZÁBORU DLE ZMĚNY Č.4
	PLOCHA ZÁBORU ZPF DLE ZMĚNY Č.4
1.06.11/II	KÓD BPEJ / TŘÍDA OCHRANY
	HRANICE BPEJ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.4 ÚPM BUŠTĚHRAD

V.Č.2- PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU