



**územní plán města  
BUŠTĚHRAD  
Změna č.1**

**Záznam o účinnosti :**

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

b) č.j. : 2195/2008

Datum vydání : 10. prosince 2008

Nabytí účinnosti : 26. prosince 2008

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

ing. Václav Nový, starosta města Buštěhrad .....

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 města 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 umístění**

Ve Změně č.1 ÚPM Buštěhrad nejsou navrhována žádná monofunkční zařízení občanského vybavení, koncepce 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 navrženými 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 (lokality 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 Změnou 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 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 Stehelčevs, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

### **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 a12 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 Buštěhrad**

### **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 Změnou 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 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.

Změnou 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, navržené 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 vymezovány 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 čistírny odpadních vod, vyplývající z ploch vymezených ve Změně č. 1 ÚPM Buštěhrad.

Nezastavitelné území podél Buštěhradského potoka je ve Změně 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 změna 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 Změnou 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 rozбором 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**

Změna 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.
<b>6B</b> bydlení	0,4800	orná	1.06.00	II.	ne	1709/1,1706/14
<b>10</b> smíšená fce	0,2100	orná	1.06.00	II.	ne	1709/2
<b>7</b> obslužná sféra	0,7304	orná	1.06.00	II.	ne	1717/1
<b>17</b> pr.výroba,sklady	0,6361	orná	1.06.00	II.	ne	1706/63
	0,0871	orná	1.01.00	I.	ne	
<b>20</b>  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.		
<b>23</b>  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
<b>Celkem</b>	<b>7,4808</b>	-	-	-	-	-

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.