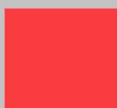
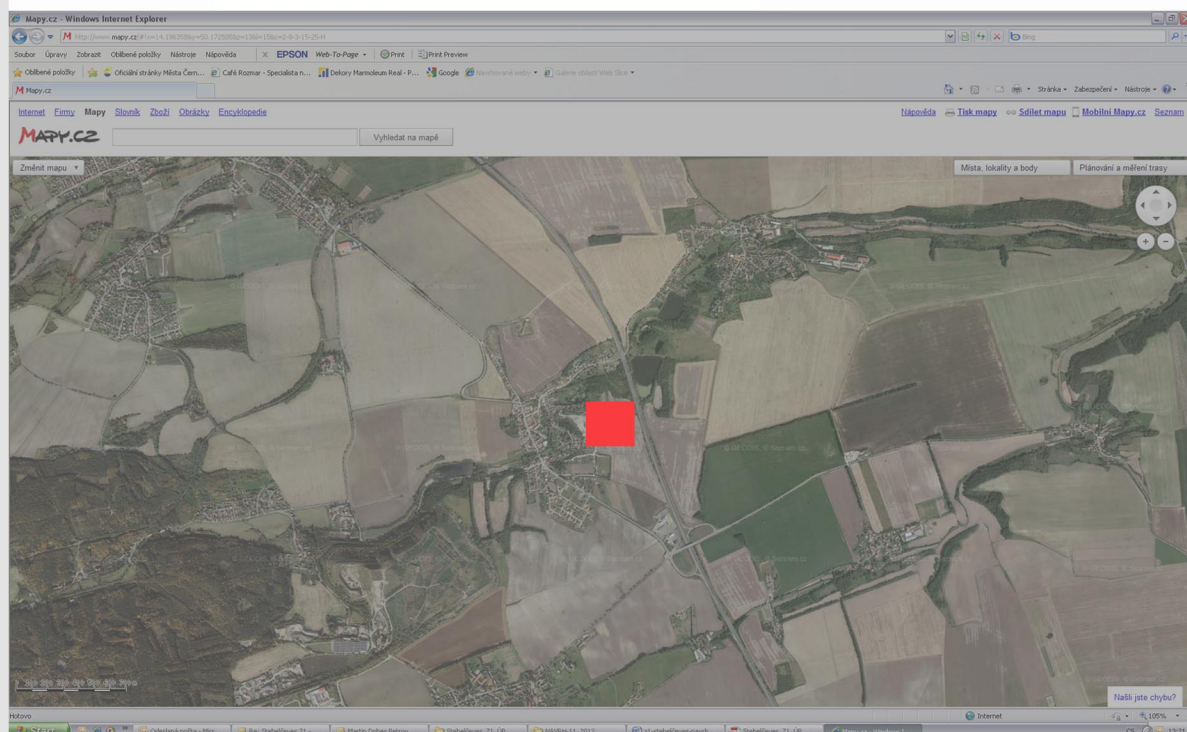


03 – 2014



ZMĚNA Č.1 ÚP STEHELČEVSI

## ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

### 1. ZMĚNA č.1 ÚP STEHELČEVSI

TEXTOVÁ ČÁST

### 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP STEHELČEVSI

TEXTOVÁ ČÁST  
GRAFICKÁ ČÁST

| <b>Z Á Z N A M   O   Ú Č I N N O S T I</b>                                                                                                                                        |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Správní orgán, který Změnu č.1 ÚP Stehelčevsi vydal usnesením č.3/2014 ze dne 19. března 2014 jako opatření obecné povahy č.1/2014/OOP:<br><b>Zastupitelstvo obce Stehelčeves</b> | Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: |
| Datum nabytí účinnosti změny:<br><b>4.dubna 2014</b>                                                                                                                              |                                             |
| Pořizovatel:<br><b>Obecní úřad Stehelčeves</b>                                                                                                                                    |                                             |
| Oprávněná úřední osoba pořizovatele<br>jméno a příjmení: <b>Jaroslava Štancová</b>                                                                                                |                                             |
| Funkce:<br><b>starostka obce</b>                                                                                                                                                  | (otisk úředního razítka)                    |

#### POŘIZOVATEL

OBEČNÍ ÚŘAD STEHELČEVES  
HLAVNÍ 43, 273 42 STEHELČEVES  
STAROSTKA OBCE: JAROSLAVA ŠTANCOVÁ  
TEL. 311 320 550  
e-mail: [ou@obecstehelceves.cz](mailto:ou@obecstehelceves.cz)

#### ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

PRISVICH, s.r.o.  
NA NÁMĚSTÍ 63, 252 06 DAVLE, IČ 271 101053  
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](mailto: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](mailto:foglar@foglar-architects.cz)

#### PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095  
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE  
ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK  
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

# 1.

## ZMĚNA č. 1 ÚP STEHELČEVSI

### OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

|        |                                                                                                                                                                                                                                       |   |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.1.   | Vymezení zastavěného území                                                                                                                                                                                                            | 1 |
| 1.2.   | Základní koncepce rozvoje území obce, 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 umísťování                                                                                                                                                                         |   |
| 1.4.1. | Koncepce dopravní infrastruktury                                                                                                                                                                                                      | 2 |
| 1.4.2. | Koncepce technické infrastruktury                                                                                                                                                                                                     | 2 |
| 1.4.3. | Nakládání s odpady                                                                                                                                                                                                                    | 3 |
| 1.4.4. | Koncepce řešení občanského vybavení                                                                                                                                                                                                   | 3 |
| 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                                                                                                                                                                                                | 3 |
| 1.5.2. | Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití                                                                                                                                                                        | 3 |
| 1.5.3. | Prostupnost krajiny                                                                                                                                                                                                                   | 3 |
| 1.5.4. | Ochrana území před povodněmi, protierozní opatření                                                                                                                                                                                    | 3 |
| 1.5.5. | Rekreace                                                                                                                                                                                                                              | 3 |
| 1.5.6. | Dobývání nerostů                                                                                                                                                                                                                      | 4 |
| 1.6.   | stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu                                                                    | 4 |
| 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                                | 5 |
| 1.8.   | Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo                                                                                                                                  | 5 |
| 1.9.   | Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona                                                                                                                                                                 | 5 |
| 1.10.  | Údaje o počtu listů změny územního plánu                                                                                                                                                                                              | 5 |

### GRAFICKÁ ČÁST:

Změna č. 1 se netýká grafické části ÚP Stehelčevsi

## 1. ZMĚNA č. 1 ÚP STEHELČEVSI

### 1.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou nedochází k úpravám v ÚP vymezeného zastavěného území. Řešené území změny č. 1 ÚP Stehelčevsi je vymezeno územím změnové lokality Z1-1, ocelkové rozloze 1,63 ha. Území obce Stehelčevsi tvoří jedno katastrální území Stehelčevsi o ploše 498,19 ha v okrese Kladno a kraji Středočeském.

### 1.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 1 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP. Změna č. 1 je v souladu se zajištěním trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení – tedy zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj obce.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:

Změna č. 1 ÚP Stehelčevsi vychází z charakteru řešeného území, nenarušuje jeho krajinný ráz.

Urbanistickou koncepci doplňuje pouze pro plochy BI-bydlení v rodinných domech o možnost zástavby též řadovými RD resp. dvojdomy, ale jen v části území. Změna č. 1 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. 14/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a dalších zvláštních právních předpisů.

Změna č.1 ÚP Stehelčevsi vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy, důvodem pořízení změny č. 1 je částečná úprava a doplnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití- ploch BI-bydlení v rodinných domech v lokalitě Z1-1.

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

Přírodní hodnoty území

Změnou nedochází k nevhodným zásahům do krajinného rázu. Změna č.1 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Územní systémy ekologické stability není změnou územního plánu dotčeny.

Požadavky na ochranu ZPF a PUPFL

Změnou územního plánu nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, nedojde tak ani k záborům zemědělského půdního fondu.

Požadavky na ochranu vod

Změnou nedochází k zásahům do toků, břehových porostů, rušení cest u toků apod.

Změnou ve veřejném zájmu není narušena územní ochrana všech již vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Památková péče

Návrh řešení změny č. 1 se nedotýká památkově chráněných objektů - řešenou změnou č. 1 nebudou dotčeny zájmy státní ochrany památkové péče. Požadavky na území s možnými archeologickými nálezy jsou stanoveny ÚP Stehelčevsi.

#### Lokalita Z1-1

Lokalita změny je součástí zastavitelných ploch, navazujících na východní okraj centra obce.

Lokalitou Z1-1, resp. jejím řešeným územím, jsou myšleny plochy s funkčním využitím BI -bydlení v rodinných domech - návrh na pozemcích č. 454/3, 454/4, 479/1, 479/2, 479/3, 479/5, 481/1, 482/1, 570/37, 570/39, 570/41, 570/43, 570/44, 570/45, 576/24, 576/28 a 576/31 k. ú. Stehelčevsi.

Dle platného ÚP je na pozemcích č. 570/43, 570/44, 570/45 též možná zástavba bytovými domy.

Změnou č.1 byly prověřeny podmínky plošného a prostorového uspořádání z hlediska požadavků, stanovených v Zadání změny č.1. Následně došlo návrhem změny k úpravě a částečnému doplnění regulativů v lokalitě Z1-1 dle požadovaného využití na **BI- Bydlení v rodinných domech**, s přípustnou možností též zástavby řadovými rodinnými domy na vyjmenovaných pozemcích, u pozemků parc. č. 576/24 a 576/28 též s možností zástavby dvojdomy. Na pozemcích č. 570/43, 570/44, 570/45 zůstává možnost zástavby bytovými domy zachována.

### 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. 1 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Stehelčevsi ve znění zůstává zachována. Urbanistická koncepce je v návrhu změny č. 1 pouze částečně upravena a doplněna:

Pro plochy s rozdílným způsobem využití dle platného ÚP „BI – Bydlení v rodinných domech“ se změnou v lokalitě Z1-1 doplňují a upravují regulativy (přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání). Urbanistickou koncepcí tak změna doplňuje pouze v části území- v lokalitě Z1-1 o možnost zástavby též řadovými RD resp. dvojdomy.

Ostatní podmínky využití ploch, stanovené v ÚP Stehelčevsi zůstávají v platnosti a jeví se jako postačující z hlediska cílů stanovených v Zadání změny č.1.

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen. Plochy přestavby nejsou změnou č. 1 vymezovány.

*Výčet dotčených pozemků a katastrálních území je uveden v následující tabulce:*

| <b>označení<br/>LOKALITY ZMĚNY</b><br>k.ú.<br>č.pozemků dle KN                                                                                     | Rozloha<br>lokality<br>(ha) | Stávající funkční využití dle ÚP                                             | změnou<br>navrhované funkční využití                                                                      | Rozšíření<br>zastavitelné<br>plochy (ha) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Z1-1</b><br>k.ú.Stehelčeves<br><br>454/3<br>454/4<br>479/1<br>479/2<br>479/3<br>479/5<br>482/1<br>570/37<br>570/39<br>570/41<br>576/31<br>481/1 | <b>1,6279</b>               | BI – Bydlení v rodinných domech                                              | BI – Bydlení v rodinných domech,<br>s možností zástavby též řadovými<br>rodinnými domy                    | <b>0</b>                                 |
| 570/43<br>570/44<br>570/45                                                                                                                         |                             | BI – Bydlení v rodinných domech,<br>s možností zástavby též bytovými<br>domy | BI – Bydlení v rodinných domech,<br>s možností zástavby též řadovými<br>rodinnými domy a bytovými<br>domy | <b>0</b>                                 |
| 576/24<br>576/28                                                                                                                                   |                             | BI – Bydlení v rodinných domech                                              | BI – Bydlení v rodinných domech,<br>s možností zástavby též<br>dvojdomy a řadovými rodinnými<br>domy      | <b>0</b>                                 |

Změnou nedochází k úpravám v ÚP vymezeného zastavěného území.

### 1.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

#### 1.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Změna č. 1 se nedotýká koncepce dopravní infrastruktury vydaného ÚP. V zadání nebyly stanoveny žádné požadavky v souvislosti s touto problematikou.

#### 1.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č. 1 se nemění základní koncepce technického vybavení na území obce udaná ve schváleném ÚP Stehelčevsi. Změna č. 1 respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, sdělovací kabely, apod.), včetně příslušných ochranných a bezpečnostních pásem. V zadání nebyly stanoveny žádné požadavky v souvislosti s touto problematikou.

##### 1.4.2.1. VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ

Změna č.1 se dotýká řešení vodohospodářských sítí tím, že v lokalitě bude změnou regulativů umožněna intenzivnější zástavba rodinnými domy (řadovými a dvojdomy).

Stávající zastavitelná plocha lokality Z1-1 byla bilancována v platném ÚP, v lokalitě změny dojde úpravou regulativů změnou č.1 k možnosti navýšení počtu RD max. o 36 oproti ÚP.

Projektová příprava staveb zajistí připojení staveb na splaškovou kanalizaci v obci, a zásobování vodou z obecního vodovodu.

Bilance potřeby vody v řešených plochách:

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

| LOKALITA | max. možné navýšení počtu odběr.jednotek oproti ÚP | max. navýšení počtu obyvatel | Qp m3/den | Qp l/s |
|----------|----------------------------------------------------|------------------------------|-----------|--------|
| Z1-1     | o max.<br><b>+36 RD</b>                            | +108                         | +4,68     | +0,18  |

Bilance produkce splaškových vod je totožná.

#### 1.4.2.2. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Změna č. 1 se nedotýká koncepce zásobování obce Stehelčeves elektrickou energií.

#### 1.4.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Změna se nedotýká koncepce zásobování obce zemním plynem.

#### 1.4.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace odpadů bude probíhat způsobem, odpovídajícím okolním plochám území obce Stehelčeves, změna se nedotýká koncepce likvidace odpadů.

#### 1.4.4. KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce vymezení ploch občanského vybavení na území obce Stehelčeves 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

Změnou č. 1 nedochází k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability.

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

Změnou č. 1 nejsou vymezeny ani dotčeny plochy VKP. Změna č. 1 nevymezuje plochy ÚSES.

#### 1.5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Vlivem změny č. 1 nedojde k negativnímu zásahu do krajiny k narušení její prostupnosti.

#### 1.5.4. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Zadáním Změny č. 1 nebyly stanoveny žádné požadavky na změnu č. 1 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. 1 ÚP Stehelčevsi.

#### 1.5.5. REKREACE

Změnou č. 1 nejsou vymezena ani dotčena území pro sport a rekreaci.

### 1.5.6. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území obce Stehelčev 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 A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

V rámci Změny č. 1 byly dle zadání změny prověřeny podmínky pro využití ploch BI- bydlení v rodinných domech. Ostatní podmínky využití ploch, stanovené v ÚP Stehelčevsi zůstávají v platnosti, kromě ploch s funkčním využitím BI- bydlení v rodinných domech, které Změna č. 1 ÚP Stehelčevsi pouze v plochách, vymezených jako lokalita Z1-1 doplňuje a upravuje takto:

*Šedě kurzívou ..... platné podmínky pro využití ploch dle ÚP Stehelčevsi*

**červeně..... doplněné podmínky pro využití ploch Změnou č.1 ÚP Stehelčevsi**

### **BI Bydlení v rodinných domech (bydlení individuální)**

#### **Hlavní využití**

- *stavby pro bydlení v rodinných domech*
- *oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou*
- *veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury, mobiliářem a veřejným osvětlením*
- *dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>.*

#### **Přípustné využití**

- *související občanské vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování, další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí v dané ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží především obyvatelům v takto vymezené ploše, při dodržení ustanovení §21, odst. (6) vyhl. 501/2006 Sb*
- *ubytovací zařízení do 20 lůžek (se zajištěným parkováním vozidel hostů na vlastním pozemku)*
- *chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru*
- *garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku*
- *nezbytná související technická vybavenost*
- *na pozemku 570/6 je možná též zástavba řadovými RD na pozemcích min. 150 m<sup>2</sup>, s koeficientem zastavění max. 45% a s maximální výškou staveb 12 m nad přilehlým terénem.*
- *na pozemcích 570/5, 570/43, 570/44, 570/45, 570/46, 570/47 a 570/48 je možná též zástavba bytovými domy s koeficientem zastavění max. 45% a s max. výškou staveb 12 m nad přilehlým terénem.*

#### **Doplněno do přípustného využití změnou č. 1 pro lokalitu Z1-1:**

- **na pozemcích 454/3, 454/4, 479/1, 479/2, 479/3, 479/5, 482/1, 570/37, 570/39, 570/41, 576/31 je možná též zástavba řadovými RD max. po 3 domech s prolukami min.šířky 4m, na pozemcích min. 150 m<sup>2</sup> s maximální výškou staveb 9 m nad přilehlým terénem z uliční části (průčelí).**
- **na pozemku 481/1 je možná též zástavba řadovými RD na pozemcích min. 130 m<sup>2</sup> s max. výškou staveb 9 m nad přilehlým terénem z uliční části (průčelí).**
- **na pozemku 481/1 je v případě výstavby řadových RD možno realizovat zpevněnou plochu obecní komunikace a nezbytné sítě technické infrastruktury**
- **na pozemcích 570/43, 570/44, 570/45 je možná též zástavba řadovými RD na pozemcích min. 150 m<sup>2</sup> s max. výškou staveb 9 m nad přilehlým terénem z uliční části (průčelí), možná zástavba bytovými domy**
- **na pozemcích 576/24 a 576/28 je možná též zástavba dvojdomy na pozemcích min. 450 m<sup>2</sup> a řadovými RD na pozemcích min. 150 m<sup>2</sup>**

#### **Podmínky**

- *veškeré přípustné stavby a činnosti nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a musí být slučitelné s bydlením*

#### **Nepřípustné využití**

- *veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (intenzita dopravy, hluk, exhalace) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech*
- *stavby pro bydlení v bytových domech*

- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- velikost pozemků: min. 800 m<sup>2</sup>; u dvojdomů min. 650 m<sup>2</sup> pro každou sekci dvojdomu
- koeficient zastavění pozemku : max. 35%
- zastavěná plocha objektů : max. 350 m<sup>2</sup>
- maximální hladina zástavby : 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, popřípadě 2 nadzemní podlaží
- u objektů s více než 1 nadzemním podlažím bude užitá šikmá střecha; rovná střecha nebo střecha s velmi mírným spádem je přípustná pouze u přízemních staveb
- maximální výška staveb : 8 m nad přilehlým terénem
- odstavování vozidel pouze na vlastním pozemku ; garáže v samostatných objektech pouze výjimečně (preferováno je jejich začlenění v rámci obytných objektů)

**Doplněno do podmínek prostorového uspořádání změnou č. 1 pro lokalitu Z1-1:**

- koeficient zastavění pozemku v lokalitě Z1-1: max. 50%
- maximální hladina zástavby řadových RD a dvojdomů v lokalitě Z1-1: 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
- maximální výška staveb řadových RD a dvojdomů v lokalitě Z1-1: 9 m nad přilehlým terénem z uliční části (průčelí)
- maximální hladina zástavby bytových domů v lokalitě Z1-1: 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví a přípustné 1 PP pro odstavování vozidel
- maximální výška staveb bytových domů v lokalitě Z1-1: max. výška hřebene 12 m nad podlahou 1.NP
- odstavování vozidel v lokalitě Z1-1: pouze na vlastním pozemku
- vsakování dešťových vod v lokalitě Z1-1 na vlastním pozemku vsakovacími jámkami

### **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. 1 nevymezuje, neupravuje ani nevypouští žádné veřejně prospěšné stavby a opatření, ani opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu (pro zpracování změny č. 1 nebyly v Zadání stanoveny žádné požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu.) a plochy pro sanaci na území obce Stehelčeves, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

### **1.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Změna č. 1 nevymezuje, neupravuje ani nevypouští žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství na území obce Stehelčeves, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### **1.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Změna č. 1 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**

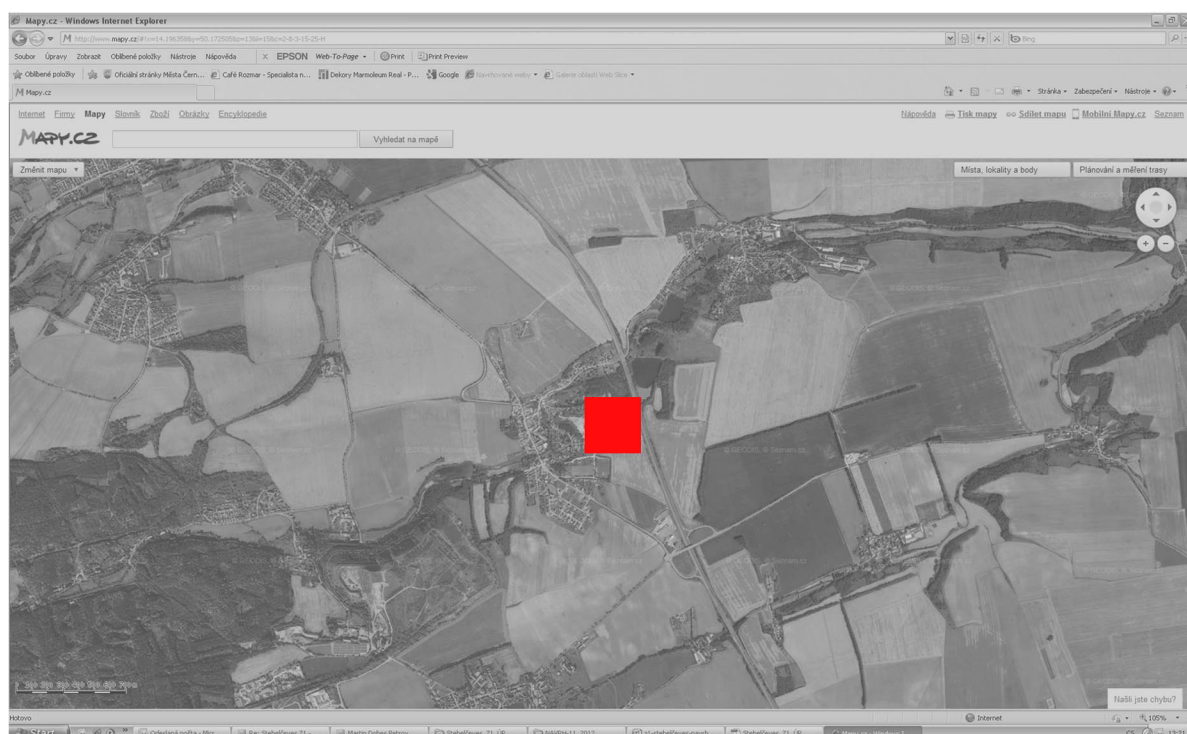
5 listů textové části, změna č. 1 se netýká grafické části ÚP Stehelčevsi

6 listů textové části odůvodnění,

grafická část:

-Výkres vyznačení lokality změny č. 1 na podkladě výřezu hlavního výkresu ÚP Stehelčevsi 1: 5 000





# ZMĚNA Č.1 ÚP STEHELČEVSI

## ODŮVODNĚNÍ

## **2.**

### **ZMĚNA č.1 ÚP STEHELČEVSI – ODŮVODNĚNÍ**

#### **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

- 2.1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- 2.2. Vyhodnocení splnění zadání změny č.1, 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 navrženého 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

#### **GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY :**

Výkres č. O1- Vyznačení lokality změny č. 1 na podkladě výřezu hlavního výkresu ÚP Stehelčevsi 1: 5 000

## 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP STEHELČEVSI

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

O pořízení změny č. 1 ÚP Stehelčevsi (dále jen „změna č. 1“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Stehelčeves usnesením č.3 ze dne 19. června 2013 o pořízení změny č. 1 ÚP STEHELČEVSI 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.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje) byla schválena usnesením č. 1-20/2011/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.

ZÚR Stč. kraje navrhuje na území obce Stehelčeves 2 veřejně prospěšné stavby: koridor pro umístění stavby 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. 1 ÚP Stehelčevsi 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. 1 k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – statutární obec Kladno a dále město Buštěhrad, obce Brandýsek, Cvrčovice, Dřetovice a Zámčovice.

Obec Stehelčeves je součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem statutárního obce 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. 1 nevyplývají republikových priorit PÚR 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. 1 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit záměr, stanovený v zadání změny č. 1, na úpravu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy s funkčním využitím BI Bydlení v rodinných domech.

## 2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1, 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

Při zpracování návrhu změny č. 1 ke společnému jednání byly zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání.

[1]

V souladu se Zadáním byly Změnou č. 1 prověřeny podmínky plošného a prostorového uspořádání z hlediska požadavků, stanovených v Zadání změny č.1, byl proveden pracovní doplňující průzkum zpracovatele a následně došlo návrhem změny k úpravě a částečnému doplnění regulativů v lokalitě Z1-1 dle požadovaného využití na BI- Bydlení v rodinných domech, s přípustnou možností též zástavby řadovými rodinnými domy na vyjmenovaných pozemcích, u pozemků parc. č. 576/24 a 576/28 též s možností zástavby dvojdomy. Na pozemcích č. 570/43, 570/44, 570/45 zůstává možnost zástavby bytovými domy zachována.

[2]

Pro lokalitu Z1-1 bylo změnou č.1 do regulativů ploch BI- Bydlení v rodinných domech (bydlení individuální) doplněno (kapitola 1.6. návrhu změny č.1) **do přípustného využití:**

- na pozemcích 454/3, 454/4, 479/1, 479/2, 479/3, 479/5, 482/1, 570/37, 570/39, 570/41, 576/31 je možná též zástavba řadovými RD max. po 3 domech s prolukami min.šířky 4m, na pozemcích min. 150 m<sup>2</sup> s maximální výškou staveb 9 m nad přilehlým terénem z uliční části (průčelí).
- na pozemku 481/1 je možná též zástavba řadovými RD na pozemcích min. 130 m<sup>2</sup> s max. výškou staveb 9 m nad přilehlým terénem z uliční části (průčelí).
- na pozemku 481/1 je v případě výstavby řadových RD možno realizovat zpevněnou plochu obecní komunikace a nezbytné sítě technické infrastruktury
- na pozemcích 570/43, 570/44, 570/45 je možná též zástavba řadovými RD na pozemcích min. 150 m<sup>2</sup> s max. výškou staveb 9 m nad přilehlým terénem z uliční části (průčelí), možná zástavba bytovými domy
- na pozemcích 576/24 a 576/28 je možná též zástavba dvojdomy na pozemcích min. 450 m<sup>2</sup> a řadovými RD na pozemcích min. 150 m<sup>2</sup> (pro zástavbu dvojdomy byl regulativ pro min. velikost pozemku upraven dle pokynů pořizovatele pro úpravu změny před vydáním z 650 m<sup>2</sup> na 450 m<sup>2</sup>)

[3]

Pro lokalitu Z1-1 bylo změnou č.1 do regulativů ploch BI- Bydlení v rodinných domech (bydlení individuální) doplněno (kapitola 1.6. návrhu změny č.1) **do podmínek prostorového uspořádání:**

- maximální hladina zástavby řadových RD a dvojdomů v lokalitě Z1-1: 1 nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- koeficient zastavění pozemku v lokalitě Z1-1: max. 50%
- maximální výška staveb řadových RD a dvojdomů v lokalitě Z1-1: 9 m nad přilehlým terénem z uliční části (průčelí)
- maximální hladina zástavby bytových domů v lokalitě Z1-1: 2 nadzemní podlaží a obytné podkrovní a přípustné 1 PP pro odstavování vozidel
- maximální výška staveb bytových domů v lokalitě Z1-1: max. výška hřebene 12 m nad podlahou 1.NP
- odstavování vozidel v lokalitě Z1-1: pouze na vlastním pozemku
- vsakování dešťových vod v lokalitě Z1-1 na vlastním pozemku vsakovacími jímkami

## **2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

### **2.3.1. CÍLE ŘEŠENÍ**

Cílem zpracované změny bylo zapracování požadavků na úpravu regulativů ploch BI- Bydlení v rodinných domech (bydlení individuální) v lokalitě Z1-1. Změnou č. 1 byly prověřeny podmínky plošného a prostorového uspořádání z hlediska požadavků, stanovených v Zadání změny č.1. Následně došlo návrhem změny k úpravě a částečnému doplnění regulativů v lokalitě Z1-1 dle požadovaného využití na BI- Bydlení v rodinných domech, s přípustnou možností též zástavby řadovými rodinnými domy na vyjmenovaných pozemcích, u pozemků parc. č. 576/24 a 576/28 též s možností zástavby dvojdomy. Na pozemcích č. 570/43, 570/44, 570/45 zůstává možnost zástavby bytovými domy zachována.

Změna č. 1 ÚP Stehelčevsi vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy.

### **2.3.2. KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 1**

Urbanistická koncepce je v návrhu změny č. 1 doplněna: Celková urbanistická koncepce územního plánu se však nemění a je změnou č. 1 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Stehelčevsi ve znění zůstává zachována. Pro plochy s rozdílným způsobem využití dle platného ÚP „BI – Bydlení v rodinných domech“ se změnou v lokalitě Z1-1 doplňují a upravují regulativy (přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání). Urbanistickou koncepcí tak změna doplňuje pouze v části území- v lokalitě Z1-1 o možnost zástavby též řadovými RD resp. dvojdomy, v lokalitě bude změnou regulativů tedy umožněna intenzivnější zástavba.

Ostatní podmínky využití ploch, stanovené v ÚP Stehelčevsi zůstávají v platnosti a jeví se jako postačující z hlediska cílů stanovených v Zadání změny č.1.

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

### **2.4.1. VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ**

Změna č. 1 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Zadání změny č. 1 nestanovilo požadavky na vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území.

Změna č. 1 ÚP STEHELČEVSI vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Nedochází k vymezení zastavitelných území, změna nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

### **2.4.2. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Změna č. 1 se nedotýká 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. 1.

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

Změnou č. 1 nebude ZPF dotčen, nejsou vymezována žádná nová zastavitelná území. Koncepce s sebou nenese také žádné vlivy, které by vyvolaly zábor PUPFL.

## **2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 1 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP A VYDANÝCH ZMĚNÁCH.**

Změna č. 1 ÚP Stehelčevsi nevymezuje nové zastavitelné plochy, v rámci změny č.1 nejsou vymezeny žádné zábohy zemědělské půdy, jedná se jen o doplnění a úpravu regulativů návrhových ploch s funkčním využitím BI – Bydlení v rodinných domech, a to pouze v rámci pozemků, zahrnutých do lokality změny Z1-1.

## **2.8. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY**

Změnou č. 1 nejsou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu, civilní obrany, geologické stavby území a jinými rizikovými přírodními vlivy.

### **Požární ochrana :**

Zajištění potřeby požární vody bude provedeno z obecního 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 lokalitě 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 :**

Pro zpracování změny č. 1 nebyly v Zadání stanoveny žádné požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu.

#### **A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují, požadavky na ochranu před povodněmi se proto nestanovují.

#### **B) zóny havarijního plánování**

Změnou č.1 ÚP 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.1 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

#### **D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování**

Změna č.1 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

#### **E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Předmětem změny ÚP 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

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

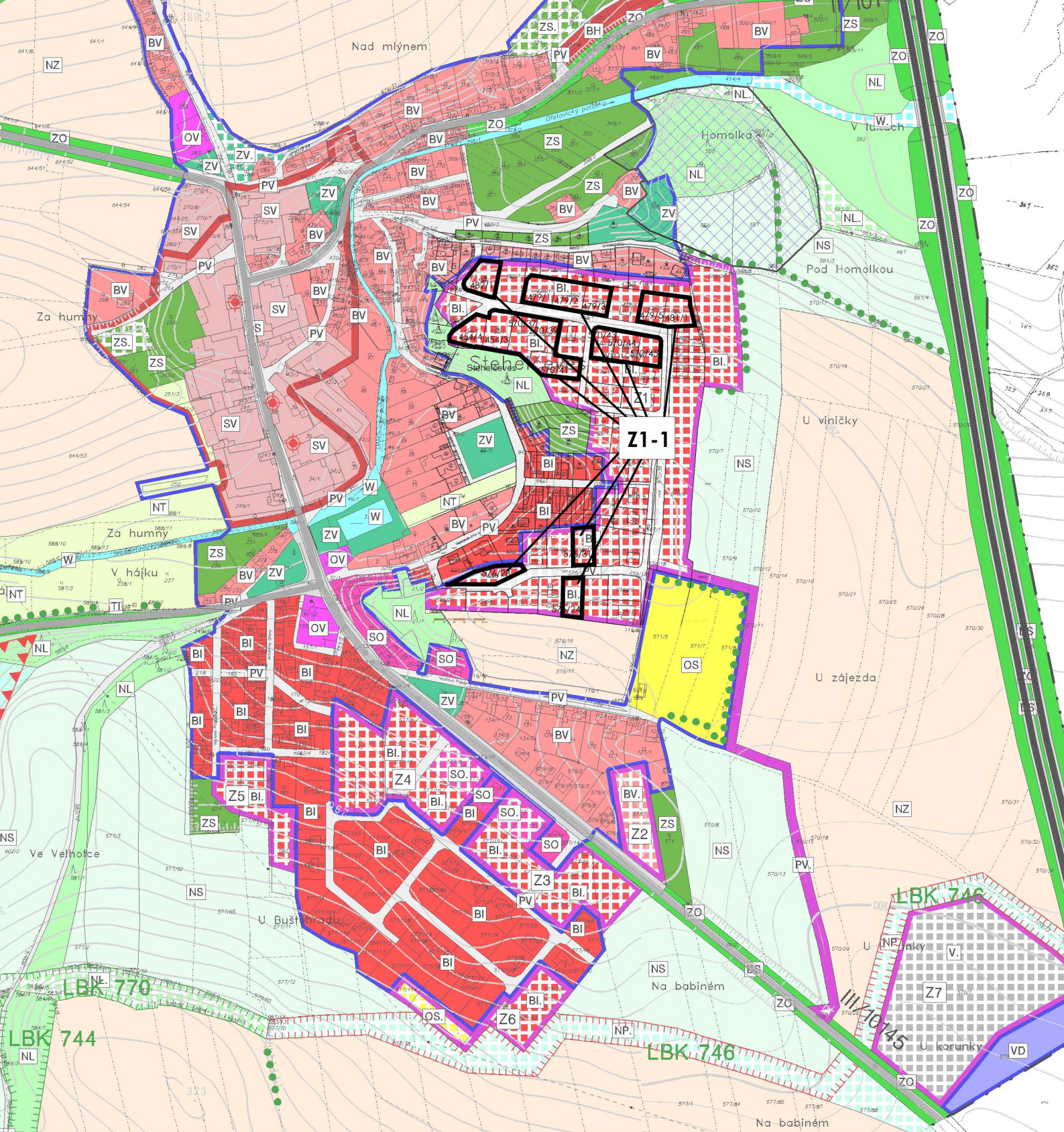
H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č.1 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.1.





# LEGENDA

**Z1-1** ŘEŠENÉ POZEMKY LOKALITY ZMĚNY Č.1

— · · · — Hranice řešeného území = hranice obce

**Z1** ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 25. 5. 2009

**Z1** ZASTAVITELNÉ PLOCHY

PLOCHY STABILIZOVANÉ PLOCHY ZMĚN

PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM ÚZEMÍ

**BI** BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – INDIVIDUÁLNÍ

1: 5 000

Odůvodnění Změny č.1 ÚP Stěhelčevsi  
výkres č. O1  
Vyznačení lokality změny č.1  
na podkladě výřezu hlavního  
výkresu ÚP Stěhelčevsi