

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č.1

Územního plánu Kuřim

Zpracované na základě zákona č. 183/2006 Sb. „o územním plánování a stavením řádu“ ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. „o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti“ (dále jen „vyhlášky“).

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Kuřim
Určený zastupitel: Mgr. Ing. Drago Sukalovský, starosta
Pořizovatel: Městský úřad Kuřim, Odbor investiční
Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim
p. Stanislav Bartoš, vedoucí odboru
Ing. Vlasta Indrová, oprávněná úřední osoba pořizovatele
Mgr. Dagmar Montagová, referentka

Obsah

I. Obsah změny.....	3
II. Důvody pořízení změny	3
III. Zadání	5
1. Vymezení území	
1.1 Lokalita č.1	5
1.2 Lokalita č.2	6
1.3 Lokalita č.3	7
1.4 Lokalita č.4	8
1.5 Lokalita č.5	9
1.6 Lokalita č.6	10
1.7 Lokalita č.7	11
2. Podklady pro zpracování	11
2.1 Politika územního rozvoje ČR.....	11
2.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem.....	11
2.3 Územně analytické podklady	12
2.4 Jiné podklady.....	12
3. Požadavky na základní koncepci rozvoje území	12
3.1 Požadavky na urbanistickou koncepci.....	12
3.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	12
3.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.....	12
4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	12
5. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných optření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.	13
6. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	13
7. Případné požadavky na zpracování variant řešení	13
8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu	13
9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.	14

I. OBSAH ZMĚNY

V rámci změny č.1 ÚP Kuřim budou prověřeny změny podmínek využití stávajících ploch v těchto lokalitách:

Lokalita č. 1 - část plochy dopravní infrastruktury ozn. A010 (park před budovou železniční stanice v Kuřimi), bude prověřeno využití území se stávající zelení jako plochy veřejné zeleně,

Lokalita č. 2 – bude prověřena úprava řešení dopravního napojení plochy výroby a skladování ozn. E099 („Ohlus“) na silnici I/43,

Lokalita č. 3 - plocha dopravní infrastruktury ozn. B009 (těleso bývalé vlečky), bude prověřeno vymezení území z části jako návrhové plochy smíšené obytné a zčásti jako návrhové plochy veřejné zeleně; plocha dopravní infrastruktury ozn. D004 (severní část tělesa bývalé vlečky), bude prověřeno vymezení území jako návrhové plochy sportovního vybavení,

Lokalita č. 4 - plochy výroby a skladování, ozn. D039, D042 a D043 (za TOSkou v Kuřimi), bude prověřeno vymezení území jako návrhových ploch veřejného vybavení případně technické infrastruktury,

Lokalita č. 5 – plocha komerčního vybavení ozn. A124 (u STK v Tišnovské ulici), bude prověřena změna podmínek využití plochy, a to zrušení podmínky vydání regulačního plánu pro tuto lokalitu ozn. RP - 05 Tišnovská, případně, pokud to bude účelné, doplnění koncepce dopravní a technické infrastruktury v této lokalitě,

Lokalita č. 6 – část plochy smíšené nezastavěného území ozn. C019 (pod Cimperkem), bude prověřeno vymezení území jako plochy rekreace v krajině,

Lokalita č. 7 – území v okolí rybníku Srpek vymezené tělesem bývalé vlečky a hranicí lesa Zborov, bude prověřeno využití a uspořádání území z hlediska ochrany krajinného rázu a budou stanoveny podmínky pro pořízení územní studie.

II. DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY

Dílní změny, které jsou předmětem změny č.1 ÚP Kuřim, schválilo dle § 6, odst 5, písm.a) a § 44 písm.a) stavebního zákona Zastupitelstvo města Kuřim (dále jen „ZM“).

Pořízení změny ÚP v lokalitě č. 1 schválilo ZM na svém zasedání konané dne 20.1.2015 pod č. usnesení 1018/2015. Záměrem Města Kuřim je zachovat stávající park a veřejnou zeleň před budovou železniční stanice. Současná podoba dává možnosti k odpočinku a přispívá ke zkldnění dopravně zatíženého prostoru. Stávající komunikace a autobusové zastávky budou ponechány v plochách dopravní infrastruktury a park ve stávajícím rozsahu bude zařazen do plochy veřejné zeleně. Projektant prověří a upraví podmínky plošného a prostorového uspořádání pro nový terminál hromadné dopravy – přestupní místo pro železniční, dálkovou autobusovou a městskou hromadnou dopravu.

Navrhovatel změn v lokalitě č. 2 (vlastník pozemků v oblasti „Ohlus“) má zájem o umožnění dopravního napojení rozvojové plochy výroby a skladování, ozn. E099, na silnici I/43. V platném ÚP Kuřim je dopravní napojení této plochy pro osobní i nákladní dopravu navrženo ze silnice II/385 po mostě přes železniční trať, případně také po stávající místní komunikaci Pod Vinohrady kolem střelnice, pokud by byla rekonstruována na potřebný profil. Toto napojení by mělo primárně sloužit pro osobní a cyklistickou dopravu. Projektant přezkoumá nové řešení dopravního napojení rozvojového území z hlediska zlepšení obslužnosti této lokality pro osobní i nákladní dopravu a eliminace dopravní zátěže na místní komunikaci města. Pořízení změny ÚP v této lokalitě schválilo ZM dne 1.10.2015 usnesením č. 1106/2015.

V lokalitě č. 3 je záměrem navrhovatele změn (vlastníka pozemku p.č. 1369) vybudovat soubor bytových a rodinných domů. Předmětná plocha, ozn. B009, zahrnuje val vlečky k průmyslovému

areálu TOS, která byla v roce 2014 Drážním úřadem zrušena. Vlečka už nadále nebude plnit svoji původní funkci, koleje byly odstraněny a vlečka byla odpojena od železniční trati Havlíčkův Brod – Brno. Majitel pozemku má záměr vybudovat soubor bytových a rodinných domů, situovaných mezi ulicemi U Stadionu a Sv. Čecha. V prodloužení ulice Sv. Čecha bude navržen průchod do rekreační oblasti kolem Srpku. Projektant prověří napojení návrhové plochy smíšené obytné na dopravní a technickou infrastrukturu města. Zbývající jižní část plochy směrem k železniční trati bude veřejně přístupná, bude plnit funkci parku nebo veřejné zeleně. Součástí lokality č. 3 je plocha dopravní infrastruktury, ozn. D004, pokračování vlečky k průmyslovému areálu TOS. Plocha leží v sousedství sportovního areálu (fotbalových hřišť) a návrhové plochy sportovního vybavení, ve které má Město Kuřim záměr vybudovat sportovní halu, případně další stavby sloužící pro sportovní využití. Z těchto důvodů projektant prověří možnost rozšíření návrhové plochy sportovního vybavení. Pořízení změny ÚP v této lokalitě schválilo ZM dne 1.10.2015 usnesením č. 1107/2015.

V lokalitě č. 4 je záměrem navrhovatele změn (Město Kuřim) zřízení sídla Centra technických služeb Kuřim s.r.o., provozování technických služeb a provozů jako takových, dále pro zřízení odpadového hospodářství města (pyrolýza) a realizaci skladového hospodářství. Výstavba bude realizována na pozemcích p. č. 2957/1, 2969/1, 2969/2 v případě bezúplatné převedení pozemků z vlastnictví České republiky, právo hospodařit má Státní pozemkový úřad do majetku města Kuřim. Převedení pozemků může být realizován pouze v případě změny podmínek funkčního využití ploch veřejného vybavení případně plochy technické infrastruktury. Pořízení změny ÚP v této lokalitě schválilo ZM dne 25.8.2015 usnesením č. 1092/2015.

Záměrem navrhovatele změn v lokalitě č. 5 (vlastníka pozemku p.č. 2731/12) je vybudování stavby komerčního vybavení bez nutnosti vydání regulačního plánu. Řešený pozemek se nachází v prostoru mezi stávající stanicí STK, místní komunikací u hřbitova a silnicí II. třídy. Výměra pozemku nedává předpoklad pro záměry, které by vyžadovaly podmínku zpracování regulačního plánu. Pořízení změny ÚP v této lokalitě schválilo ZM dne 25.8.2015 usnesením č. 1091/2015.

Vlastníci pozemků p.č. 2904/2, 2904/3, 2904/4, 2904/5 a 2904/6 v lokalitě č. 6 navrhuje změnu funkčního využití pozemků jako součást plochy rekreace v krajině. V současné době jsou pozemky oplocené, využívány jako zahrady a sad, plní funkci rekreace v krajině. Pořízení změny ÚP v této lokalitě schválilo ZM dne 20.10.2015 usnesením č. 1130/2015.

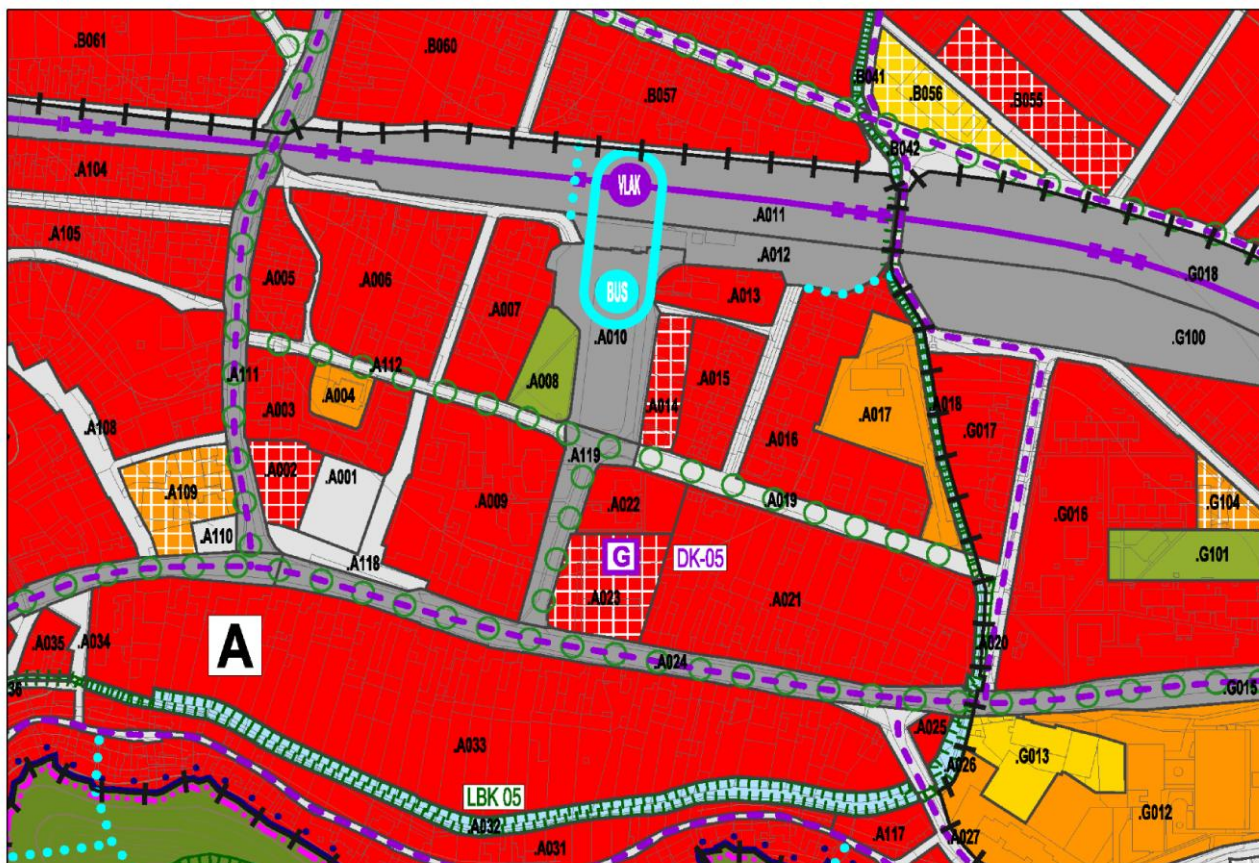
Usnesením č. 1131/2015 ze dne 20.10.2015 ZM schválilo pořízení změny v lokalitě č. 7 v okolí rybníku Srpek. Město Kuřim má zájem zachovat rekreační funkci tohoto území s ohledem na ochranu životního prostředí. Lokalita kolem rybníku Srpek patří do klidové a odpočinkové zóny, v současné době jsou realizovány dva projekty na podporu revitalizace toku nivy Lučního potoku a protierozní zatravnovací pásy v severní části od rybníku. Projektant prověří využití a uspořádání území z hlediska ochrany životního prostředí a krajinného rázu, stanoví podmínky pro pořízení územní studie.

III. ZADÁNÍ

1. Vymezení území

1.1. Lokalita č.1

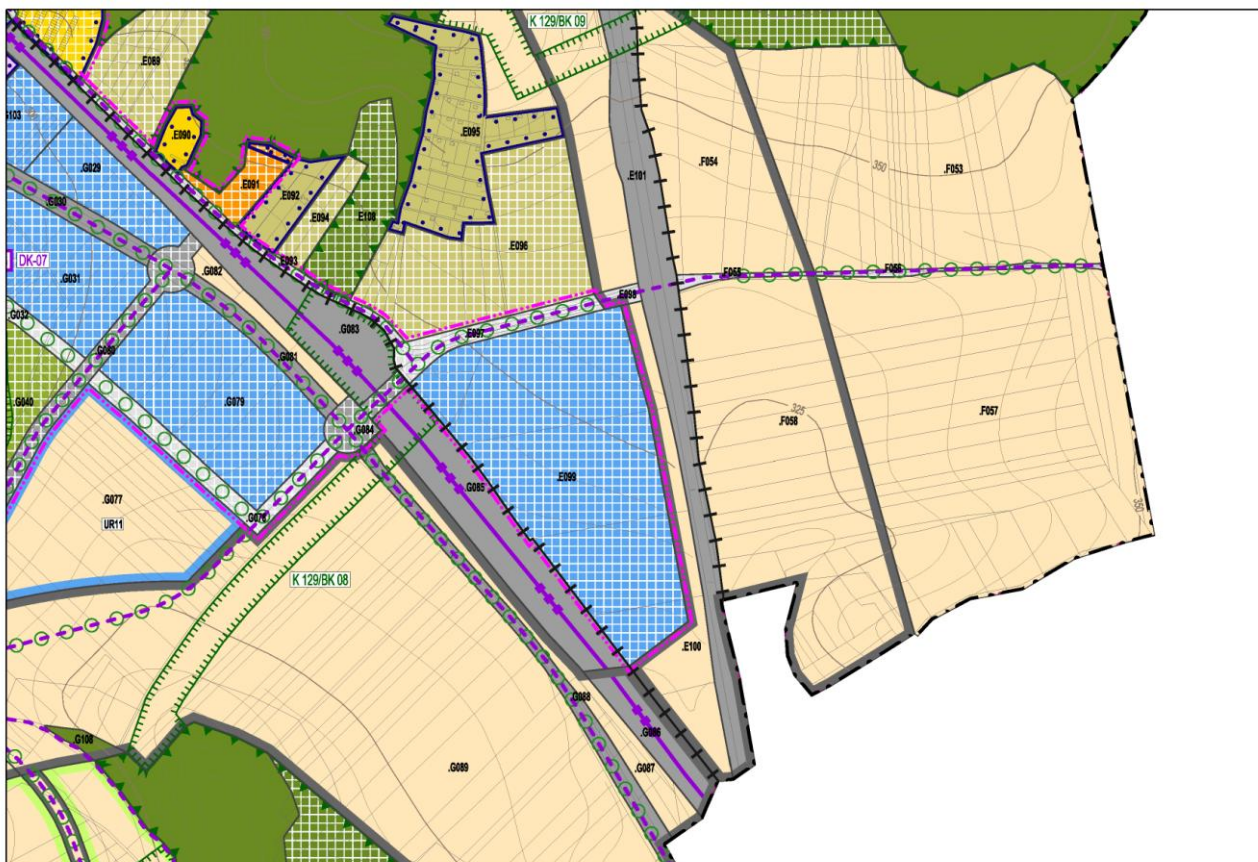
Řešené území zahrnuje park před budovou železniční stanice, místní komunikace, autobusové zastávky a parkoviště pro autobusy. Dle platného ÚP se jedná o plochu dopravní infrastruktury ozn. A010. Bude prověřeno využití území se stávající zelení jako plochy veřejné zeleně.



Lokalita č.1 - plocha dopravní infrastruktury A010 (výřez z hlavního výkresu ÚP)

1.2. Lokalita č.2

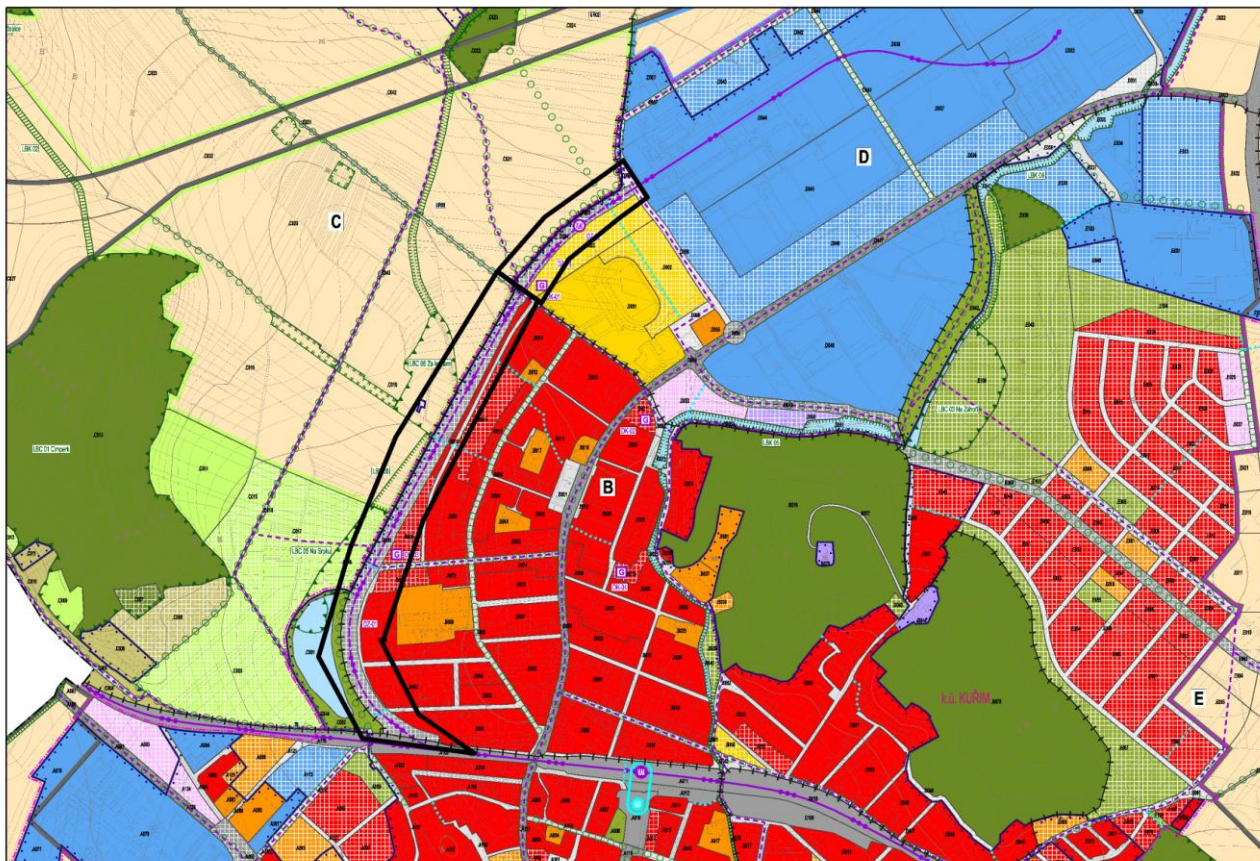
Jedná se o území, které souvisí s řešením dopravního napojení rozvojové plochy výroby a skladování E099 („Ohlus“) na silnici I/43. Bude prověřena úprava řešení dopravního napojení plochy výroby a skladování E099 na silnici I/43, zařazené dle platného ÚP do plochy dopravní infrastruktury E101.



Lokalita č.2 - dopravní napojení plochy výroby a skladování E099 (výřez z hlavního výkresu ÚP)

1.3. Lokalita č.3

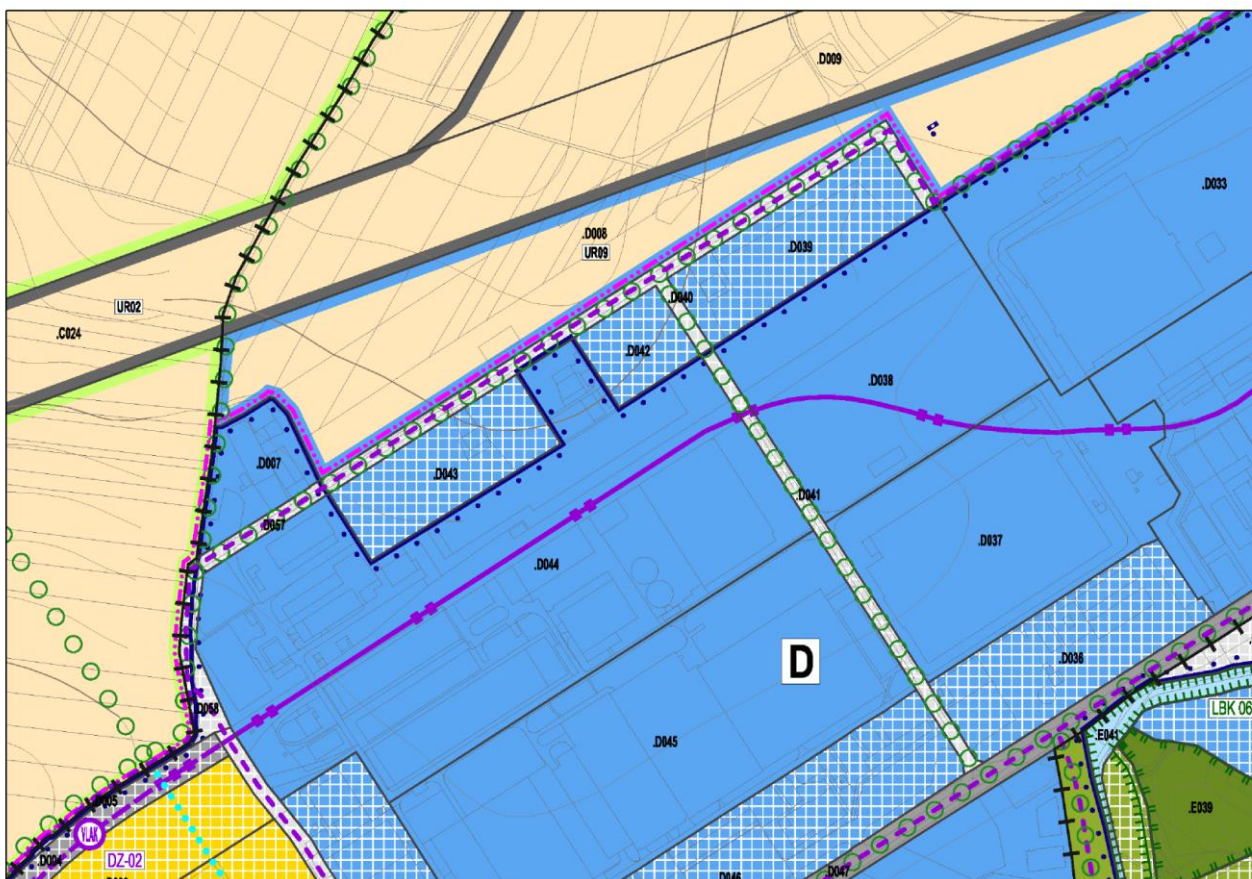
Řešené území zahrnuje návrhovou plochu dopravní infrastruktury B009 a D004, vymezené valem zrušené vlečky do průmyslového areálu TOS. Bude prověřeno vymezení území z části jako návrhové plochy smíšené obytné a zčásti jako návrhové plochy veřejné zeleně; plocha dopravní infrastruktury ozn. D004 (severní část tělesa bývalé vlečky), bude prověřeno vymezení území jako návrhové plochy sportovního vybavení.



Lokalita č.3 - plocha dopravní infrastruktury B009 a D004 (výřez z hlavního výkresu ÚP)

1.4. Lokalita č.4

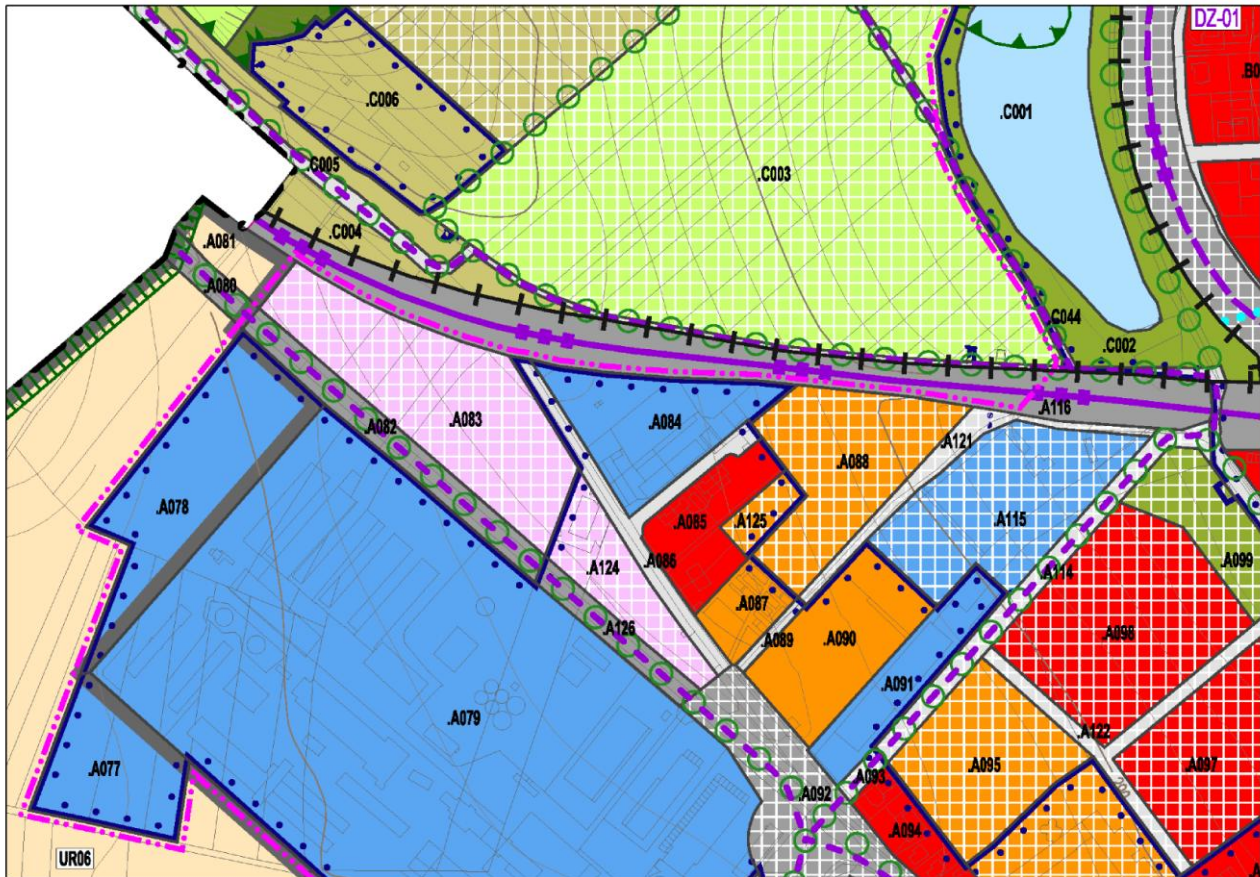
Řešené území zahrnuje návrhovou plochu výroby a skladování D039, D042 a D043 (za TOSkou v Kuřimi), případně dopravně související území. Bude prověřeno vymezení území jako návrhových ploch veřejného vybavení případně technické infrastruktury.



Lokalita č.4 - plocha výroby a skladování D038, D042 a D043 "za TOSkou" (výřez z hlavního výkresu ÚP)

1.5. Lokalita č.5

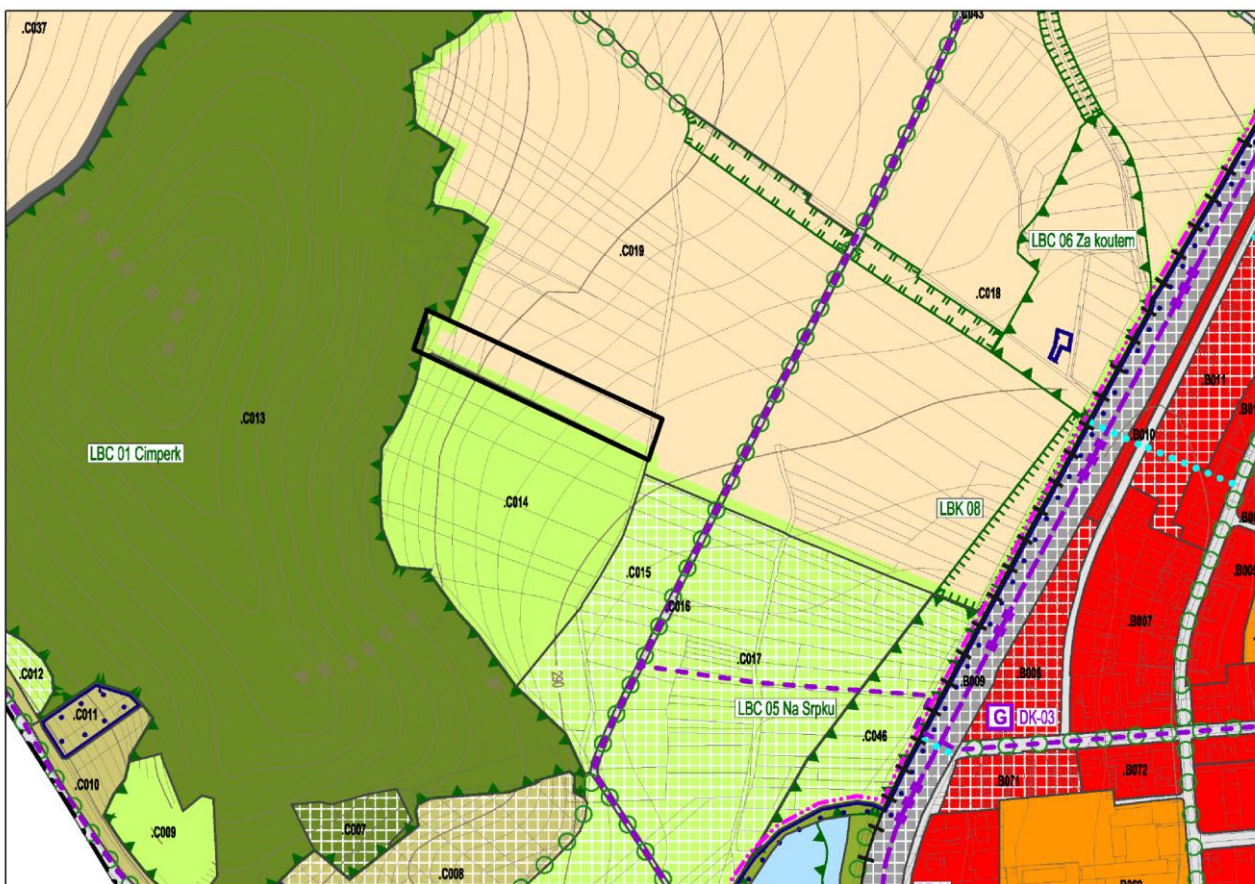
Řešené území zahrnuje návrhovou plochu komerčního vybavení A124, která se nachází v prostoru mezi stávající stanicí STK na ul. Tišnovská, místní komunikací u hřbitova a silnicí II.třídy. Bude prověřena změna podmínek využití plochy, a to zrušení podmínky vydání regulačního plánu ozn. RP - 05 Tišnovská, případně, pokud to bude účelné, doplnění koncepce dopravní a technické infrastruktury v této lokalitě.



Lokalita č.5 - plocha komerčního vybavení A124 (výřez z hlavního výkresu ÚP)

1.6. Lokalita č.6

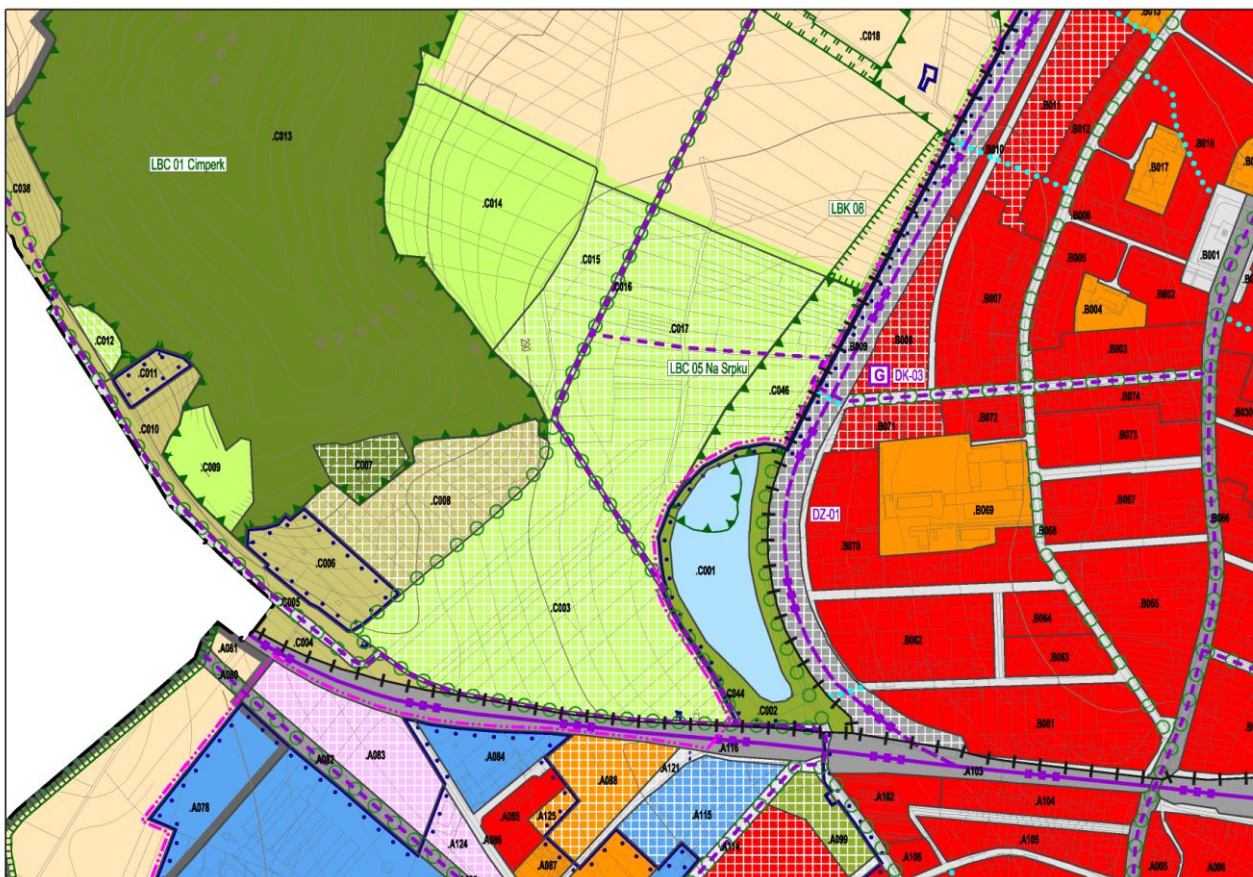
Řešené území zahrnuje část plochy smíšené nezastavěného území ozn. C019 (pod Cimperkem), vymezené pozemky p.č. 2904/2, 2904/3, 2904/4, 2904/5 a 2904/6. Bude prověřeno vymezení území jako plochy rekreace v krajině.



Lokalita č.6 - část plochy nezastavěného území C019 (výřez z hlavního výkresu ÚP)

1.7. Lokalita č.7

Řešené území se nachází v okolí rybníku Srpek vymezené tělesem bývalé vlečky a hranicí lesa Zborov. Bude prověřeno využití a uspořádání území z hlediska ochrany krajinného rázu a budou stanoveny podmínky pro pořízení územní studie.



Lokalita č.7 - území v okolí rybníku Srpek (výřez z hlavního výkresu ÚP)

2. Podklady pro zpracování

2.1 Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1, schválené vládou České republiky usnesením č. 276/2015 ze dne 15.04. 2015 (dále jen „PÚR“), vyplývá, že území obce Kuřim patří do metropolitní rozvojové oblasti OB3 – Brno. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části i mezinárodní význam; rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak I. tranzitním železničním koridorem; sílí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy.

Změna č. 1 ÚP bude zpracována v souladu s relevantními republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

2.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.09.2011. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu 1

Ao 7/2011 – 526 ze dne 21.06.2012, který nabyl účinnosti dnem jeho vyhlášení, bylo opatření obecné povahy – ZÚR JMK – zrušeno.

2.3 Územně analytické podklady

Změna č.1 bude reagovat na problémy a závady definované v Územně analytických podkladech SO ORP Kuřim ve znění 3. úplné aktualizace ÚAP 2014, bližší specifikace problémů v kapitole č.3 Požadavky na základní koncepci rozvoje území.

2.4 Jiné podklady:

Územně analytické podklady JMK, 2015

Územní studie aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí (zprac. Atelier ERA, 2010)

Územní studie sídelní struktury Jihomoravského kraje, 2014

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje, 2004

3. Požadavky na základní koncepci rozvoje území

Změna č. 1 ÚP Kuřim bude respektovat základní koncepci rozvoje města, ochrany a rozvoje jeho hodnot ÚP Kuřim.

3.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

Změna č. 1 ÚP Kuřim bude zpracována v souladu s urbanistickou koncepcí platného ÚP Kuřim. Projektant prověří plochy, které jsou předmětem změny č.1, z hlediska struktury, dopravního napojení ve vazbě na stávající dopravní skelet a morfologii krajiny. Provede aktualizaci hranice města krajiny a hranice zastavěného území.

Změnou č.1 nebudou vymezeny nové zastavitelné plochy a stávající zastavitelné plochy nebudou rozšířeny.

3.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Změna č.1 ÚP Kuřim pro lokality č.1 – č.4, případně pro lokalitu č. 5 navrhne koncepci dopravní infrastruktury v kontextu koncepce veřejné infrastruktury ÚP Kuřim. Projektant prověří a upraví podmínky plošného a prostorového uspořádání pro nový terminál hromadné dopravy.

V dokumentaci návrhu změny č.1 projektant upraví začlenění vlečky do koncepce veřejné hromadné dopravy a železniční dopravy, navrhne zlepšení průchodnosti do rekreační oblasti kolem rybníku Srpek. Dále bude navržena koncepce technické infrastruktury návrhové plochy v lokalitě č.3.

3.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Součástí dokumentace změny nebude vyhodnocení záborů zemědělské půdy ani záborů pozemků určených pro plnění funkce lesa. V současné době se jedná o plochy zařazené dle vydaného Územního plánu Kuřim do zastavěného území a zastavitelného území.

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

Požadavky nejsou stanoveny.

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

Projektant prověří potřebu a případně vymezí veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, vyplývající z řešení změny č.1 ÚP Kuřim.

Požadavek na předkupní právo není stanoven.

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

V lokalitě č.7 projektant prověří využití a uspořádání území z hlediska ochrany životního prostředí a krajinného rázu, stanoví podmínky pro pořízení územní studie, přiměřenou lhůtu pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

7. Požadavky na zpracování variant řešení

Požadavky nejsou stanoveny.

8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace změny č.1 ÚP Kuřim bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu, vše v platném znění.

Obsah změny ÚPD :

Změna č. 1 ÚP Kuřim

- | | | |
|----|---|-----------|
| A. | Textová a tabulková část | |
| B. | Grafická část – výřezy výkresů | |
| | I/1 Výkres základního členění | 1 : 5 000 |
| | I/2 Hlavní výkres/koncepce technické infrastruktury | 1 : 5 000 |

Odůvodnění změny č. 1 ÚP Kuřim

- | | | |
|----|---|------------|
| A. | Textová část, v rozsahu dle přílohy č. 7 vyhl. 500/2006 Sb. | |
| B. | Grafická část – výřezy výkresů | |
| | II/1 Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| | II/2 Výkres širších vztahů | 1 : 20 000 |

Obsah grafické části a měřítko výkresů mohou být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraveny.

Počet vyhotovení a obsah dokumentace:

Návrh změny č. 1 ÚP Kuřim pro společné jednání dle přílohy č.7 vyhl..č.500/2006 Sb. – 2 paré vytištěné dokumentace + digitální data na CD (text - *.doc, výkresy - *.pdf)

Návrh změny č. 1 ÚP Kuřim pro veřejné projednání. Upravený návrh 2 paré dle výsledků společného jednání pro řízení o územním plánu + digitální data na CD (text - *.doc, výkresy - *.pdf)

Čistopis změny č. 1 ÚP Kuřim – 4 paré vytištěné dokumentace + digitální data na CD

V digitální podobě bude předána dokumentace v podobě využitelné pro prezentaci na webových stránkách města a pořizovatele při projednání (návrh i odůvodnění ve formátu .pdf).

Po vydání změny bude vyhotovena dokumentace tzv.“právního stavu“ územního plánu Kuřim, včetně jeho grafické části (pokud bude změněna), zahrnující právní stav po vydání poslední změny ÚP v počtu 4 vyhotovení, včetně předání dat využitelných pro GIS a prezentaci na nosičích CD.

9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Nepředpokládá se, že změna č. 1 ÚP bude mít vliv na zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, případně bude požadavek upřesněn v průběhu projednávání změny.

Za pořizovatele MěÚ Kuřim, odbor investiční zpracovala: Mgr. Dagmar Montagová, 1.12.2015