

# Návrh ZADÁNÍ ZMĚNY č.2

## Územního plánu Kuřim

Zpracovaný 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“).

V souladu s § 47 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.), pořizovatel předkládá následující návrh zadání změny územního plánu, kterým se stanovují hlavní cíle a požadavky pro zpracování změny č. 2 ÚP Kuřim

**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

## **I. OBSAH ZMĚNY**

V rámci změny č.2 ÚP Kuřim budou prověřeny změny podmínek využití stávajících ploch v rámci těchto dílčích změn:

dílčí změna č. 2.1 - prověřit úpravu regulativů pro plochy smíšené nezastavěného území s cílem posílení ochrany ZPF.

dílčí změna č. 2.2 - aktualizaci vymezení veřejně prospěšných staveb v souvislosti s připravovanými stavebními úpravami silnice I/43 na území města

dílčí změna č. 2.3 - změna přestavbové plochy veřejného vybavení ozn. G104 na sídlišti Na Loučkách na plochu smíšenou obytnou.

dílčí změna č. 2.4 - uvedení územního plánu do souladu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem ve smyslu ustanovení § 54 odst.5 stavebního zákona.

dílčí změna č. 2.5 – zrušení podmínky v ploše výroby a skladování ozn. kódem G 103 a G 029, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, ozn. DP-01,

-úprava vymezení plochy dopravní infrastruktury pro umístění „okružní křižovatky“ v blízkosti ploch výroby a skladování G 103 a G 029

dílčí změna č. 2.6 – prověřit úpravu vymezení ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství v lokalitě Záhoří dle zpracované studie

- prověřit zahrnutí plochy veřejného vybavení ozn. E001 do ploch smíšených obytných

- prověřit vymezení cyklostezky v retenčním prostoru na plochách veřejné rekreace ozn. E043 a E105

- prověřit úpravu podmínek etapizace ET-04, ET-05 a ET-06 tak, aby bylo možné v první etapě realizovat zástavbu na celém území situovaném jižně od Podlesního potoka, tzn. i na plochách smíšených obytných ozn. E009, E061, E062 a E066.

## **II. DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY**

Dílčí změny, které jsou předmětem změny č.2 ÚP Kuřim, schválilo dle § 6, odst 5, písm.a) a § 44 písm.a) stavebního zákona Zastupitelstvo města Kuřim (dále jen „ZM“).

Pořízení dílčí změny č. 2.1 schválilo ZM na svém zasedání konané dne 24.1.2017 pod č. usnesení 1011/2017. Záměrem Města Kuřim je prověřit úpravu regulativů pro plochy smíšené nezastavěného území s cílem posílení ochrany ZPF.

Pořízení dílčí změny č.2.2 schválilo ZM na jednání dne 21.3.2017 usnesením č.1029/2017, jedná se změnu z podnětu Města Kuřimi, spočívající v aktualizaci vymezení veřejně prospěšných staveb v souvislosti s připravovanými stavebními úpravami silnice I/43 na území města.

Odůvodnění: Ředitelství silnic a dálnic sleduje záměr na úpravu silnice I/43 na území města. V územním plánu je vhodné pro tento záměr vytvořit vhodné podmínky spočívající zejména v úpravě vymezení jako veřejně prospěšných staveb.

Pořízení dílčí změny č.2.3 schválilo ZM na jednání dne 21.3.2017 usnesením č.1029/2017, jedná se změnu z podnětu Města Kuřimi, spočívající ve změně přestavbové plochy veřejného vybavení ozn. G104 na sídlišti Na Loučkách na součást plochy smíšené obytné.

Odůvodnění: Bývalá kotelna na sídlišti Na Loučkách byla již přestavěna a zkolaudována na bytový dům (na základě podmínek ÚPNSÚ Kuřimi) a její vymezení jako rozvojové plochy veřejného vybavení již není aktuální a relevantní.

Pořízení dílčí změny č.2.4 projednalo ZM na jednání dne 21.3.2017, jedná se změnu vyplývající ze

stavebního zákona - uvedení územního plánu do souladu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem ve smyslu ustanovení § 54 odst.5 stavebního zákona.

Odůvodnění: V §54 odst. 5) stavebního zákona je uvedeno „Obec je povinna uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem.“ Při zpracování změny č.2 projektant prověří soulad ÚP Kuřim se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, které vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 a nabyly účinnosti dne 3. 11. 2016. Jedná se například o prověření vymezení nadregionálního biokoridoru (prvku ÚSES) a zajištění návazností na území plány okolních obcí.

Pořízení dílčí změny č.2.5 schválilo ZM na jednání dne 21.3.2017 usnesením č.1030/2017, jedná se o změnu ÚP na návrh právnické osoby, která má vlastnická nebo jiná práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Navrhovatelem změny je Společnost OC Zahrádky, s.r.o.

Obsahem této dílčí změny je:

- zrušení podmínky v ploše výroby a skladování, ozn. kódem G 103 a G 029, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, ozn. DP-01,
- úprava vymezení plochy dopravní infrastruktury pro umístění „okružní křižovatky“, zajišťující napojení ploch výroby a skladování G 103 a G026 a která umožní její realizaci dle projednávané dokumentace pro územní rozhodnutí.

Pořízení dílčí změny č.2.6 schválilo ZM na jednání dne 21.3.2017 usnesením č.1031/2017, jedná se o změnu ÚP na návrh právnické osoby, která má vlastnická nebo jiná práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Navrhovatelem změny je Společnost IMOS Development, a.s.

Obsahem této dílčí změny je:

- prověřit úpravu vymezení ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, v lokalitě Záhoří dle zpracované studie
- prověřit zahrnutí plochy veřejného vybavení ozn. E001 do ploch smíšených obytných
- prověřit vymezení cyklostezky v retenčním prostoru na plochách veřejné rekreace ozn. E043 a E105
- prověřit úpravu podmínek etapizace ET-04, ET-05 a ET-06 tak, aby bylo možné v první etapě realizovat zástavbu na celém území situovaném jižně od Podlesního potoka, tzn. i na plochách smíšených obytných ozn. E009, E061, E062 a E066.

Usnesením ZM č.1028/2017 ze dne 21.3.2017 byl určeným zastupitelem schválen starosta Kuřimi, Mgr. Ing. Drago Sukalovský.

### **III. ZADÁNÍ**

#### **1. Vymezení území**

**dílčí změna č. 2. 1** - plochy smíšené nezastavěného území vymezené platným ÚP Kuřim

**dílčí změna č. 2.2** - aktualizace vymezení veřejně prospěšných staveb v souvislosti s připravovanými stavebními úpravami silnice I/43 na území města, plochy vymezené jako územní rezerva pro rozšíření silnice I/43

**dílčí změna č. 2. 3** - změně přestavbové plochy veřejného vybavení ozn. G104 na sídlišti Na Loučkách na plochu smíšenou obytnou, v rozsahu plochy ozn. kódem G 104

**dílčí změna č. 2. 4** - uvedení územního plánu do souladu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem ve smyslu ustanovení § 54 odst.5 stavebního zákona.

**dílčí změna č. 2. 5** – plochy výroby a skladování ozn. kódem G 103 a G 029, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, ozn. DP-01,

-úprava vymezení plochy dopravní infrastruktury pro umístění „okružní křižovatky“ která zajišťuje napojení ploch výroby a skladování na silnici II/385.

**dílčí změna č. 2. 6** – lokalita Záhoří

- prověřit úpravu vymezení ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství v lokalitě Záhoří dle zpracované studie
- prověřit zahrnutí plochy veřejného vybavení ozn. E001
- prověřit vymezení cyklostezky v retenčním prostoru na plochách veřejné rekreace ozn. E043 a E105
- prověřit úpravu podmínek etapizace ET-04, ET-05 a ET-06 v lokalitě Záhoří

## **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. 2 ÚP Kuřim 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 5.10.2016 a nabyly účinnosti dne 3.11.2016. Změnou č.2 ÚP Kuřim bude ÚP Kuřim uveden do souladu s vydanými ZÚR JMK, zejména prověřit vymezení prvků ÚSES a jejich návaznost na platné ÚPD sousedních obcí.

### **2.3 Územně analytické podklady**

Změna č.2 ÚP Kuřim bude reagovat na problémy a závady definované v Územně analytických podkladech SO ORP Kuřim ve znění úplné aktualizace ÚAP 2016, bližší specifikace problémů na str.77, kapitola C)2 Požadavky k řešení v rámci ÚPD:

- řešit vymezení koridoru pro přestavbu silnice I/43
- řešit propojení pro pěší a cyklisty
- vytvořit podmínky pro vymezení vhodných ploch pro rekreační a turistické infrastruktury
- řešit problém koordinace vymezení ÚSES v ÚPD

### **2.4 Jiné podklady:**

Návrh zadání změny č.2 ÚP Kuřim

Územně analytické podklady JMK, v platné aktualizaci

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. 2 ÚP Kuřim bude respektovat základní koncepci rozvoje města, ochrany a rozvoje jeho hodnot ÚP Kuřim.

#### **3.1 Požadavky na urbanistickou koncepci**

Změna č. 2 ÚP Kuřim bude zpracována v souladu s urbanistickou koncepcí platného ÚP Kuřim. Projektant prověří plochy, které jsou předmětem změny č.2, 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.2 ÚP Kuřim nebudou vymezeny nové zastavitelné plochy.

#### **3.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Dílní změna č.2.2 a č.2.5 prověří a navrhne úpravu ploch pro dopravní infrastrukturu v kontextu koncepce veřejné infrastruktury ÚP Kuřim.

#### **3.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Nepředpokládá se, že návrh změny bude vyžadovat vyhodnocení záborů zemědělské půdy ani záborů pozemků určených pro plnění funkce lesa. Projektant v rámci návrhu změny však tento požadavek prověří a při zpracování dokumentace bude postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1a2 zákona o ochraně ZPF. V případě záboru ZPF vyhodnotí předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF.

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

Požadavek na prověření upřesnění územní rezervy pro dopravu, vymezené pro rozšíření silnice I/43, s ohledem na prověřované záměry ŘSD ČR.

### **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.2 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**

Projektant v rámci dílní změny č.2.1 prověří využití a uspořádání území z hlediska posílení ochrany ZPF a v případě potřeby 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.2 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, v případě potřeby doplněny o další výkresy.

### **Počet vyhotovení a obsah dokumentace:**

Návrh změny č. 2 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. 2 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)

PD Změny č. 2 ÚP Kuřim po vydání v ZM – 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, zahrnující právní stav po vydání Změny č.2 ÚP Kuřim 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, kapitola bude doplněna po projednání.

Dne 1.8.2017

Zpracovala: Ing. Vlasta Indrová

Návrh zadání změny č.2 ÚP Kuřim