

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA KUTNÁ HORA

ZMĚNA č. 35

(NÁVRH)

vydaná
opatřením obecné povahy č. /2013

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA KUTNÉ HORY - ZMĚNA č. 35 územního plánu

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu č. 35 vydal :	Zastupitelstvo města Kutné Hory	Razítko:
Číslo jednací a datum vydání změny č.35:		
Datum nabytí účinnosti změny č.35:		
Pořizovatel :	Městský úřad Kutná Hora, odbor regionálního rozvoje a územního plánování	
Podpis :		
Jméno a příjmení :	Ing. Josef Oppitz	
Funkce :	referent odboru regionálního rozvoje a územního plánování	

Zhotovitel :	Ing. arch. Pavel Železný, Projektový atelier – Ke Trojici 209, Kutná Hora tel.: 327 515 553	Razítko:
Podpis :		
Jméno a příjmení :	Ing. arch. Pavel Železný	
Funkce :	hlavní projektant	

SEZNAM DOKUMENTACE:

ZMĚNA Č. 35 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA Kutné Hory

TEXTOVÁ ČÁST:

- A. Vymezení zastavěného území
- B. Koncepce rozvoje území města
- C. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch
- D. Koncepce veřejné infrastruktury
- E. Koncepce uspořádání krajiny,
- F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G. Vymezení ploch, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití
- H. Vymezení veřejně prospěšných staveb

Grafická část

GRAFICKÁ ČÁST:

Změna č.35 územního plánu města Kutné Hory

1. Hlavní výkres- jedná se o výřez schváleného územního plánu města Kutné Hory
2. výkres č. 1.- Návrh využití území sídla a krajiny (hlavní výkres) 1:5000
jedná se o výkres návrhem využitím území sídla a krajiny
3. výkres č. 2.- Návrh využití území sídla a krajiny (hlavní výkres) 1:5000
jedná se o výkres návrhem využitím území sídla a krajiny
4. výkres č. 3. a 4.- zásobování vodou a odkanalizování 1:5000
- 5.výkres č. 5 a 6.- jedná se o zásobování plynem a elektrickou energií 1:5000

Legenda

A. Vymezení zastavěného území

Je respektováno současné zastavěné území ze schváleného územního plánu města Kutné Hory(dále jen ÚP města Kutné Hory)

Řešené území změny č. 35 se nachází na k.ú. Kutná Hora- Vnitřní město. Je vymezeno na výřezu z ÚP města Kutné Hory na vnější hranici současně zastavěného území, nicméně geograficky téměř ve středu města a ze tří stran obklopeno stávající zástavbou v městě.

Na základě schváleného zadání změny č. 35 ÚP města Kutné Hory (dále jen změna č35) byla navržena tato změna:

Číslo změny	Katastrální území	Parcely č.	Využití dle ÚPM Kutná Hora	Navržená funkce změny
35.	Kutná Hora	1119	Plochy pro ind.rekreaci, zahrady	Plocha bydlení
		1120	Plochy pro ind.rekreaci, zahrady	Plocha bydlení
		1121	Plochy pro ind.rekreaci, zahrady	Plocha bydlení
		1123/1	Plochy pro ind.rekreaci, zahrady	Plocha bydlení
		1123/2	Plochy pro ind. rekreaci, zahrady	Plocha bydlení
		1127/5	Plochy pro ind.rekreaci, zahrady	Plocha bydlení
		3823/2	Obsluha území – hl. pěší trasa	Plocha bydlení

B. Koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

B.1 koncepce rozvoje území města

Řešení změny č.35 neovlivňuje koncepci rozvoje území města, neboť rozvíjí město ve stávajících hranicích. Jedná se o drobnou změnu.

B.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

2.1 Ochrana přírody: na území města se nacházejí prvky obecné ochrany přírody, které nejsou dotčeny řešením změny č.35.

2.2 Ochrana kulturního dědictví: Vzhledem k lokalizaci řešeného území v důležitém prostupu krajinné zeleně do města a do ochranného pásma městské památkové rezervace bude uloženo zpracovat pro tento prostor územní studii. V územní studii vedle obvykle požadovaného posouzení připojení na veřejnou infrastrukturu bude prověřeno urbanistické a architektonické řešení lokality (zastavitelné plochy, charakter zástavby, počet nadzemních podlaží, dálkové pohledy, situování staveb ve vazbě na městskou památkovou rezervaci). V územní studii budou prověřena i případná protihluková opatření a případná opatření na základě zatížení území těžkými kovy. Bude také doloženo, že novou zástavbou nebudou omezeny dálkové pohledy na panoráma Kutné Hory. Pořízení územní studie bude z jiného podnětu. Zadání pro zpracování územní studie zpracuje pořizovatel územně plánovací dokumentace. Územní studie bude veřejně projednána

V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací na tomto území je investor povinen uzavřít smlouvu na provedení záchranného archeologického průzkumu.

- 2.3 Ochrana kvalitního životního prostředí: Kutná Hora se nachází v území s dobrým životním prostředím. U lokality řešené změnou č.35 může dojít ke zhoršení podmínek majících vliv na životní prostředí a to z důvodu návaznosti na silnici I/2.
Pro zpracování územní studie, která prověří podrobnější urbanistické řešení lokality platí:
-posoudit lokalitu z hlediska hluku a vibrací dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
-posoudit lokalitu z hlediska zatížení těžkými kovy a provést vyhodnocení zdravotních rizik.
-posoudit lokalitu z hlediska poddolovaného území.

C. Urbanistická koncepce, vymezení ploch zastavitelných, pro přestavbu a zeleň

Hlavní zásady urbanistické koncepce definované v ÚP města Kutné Hory zůstávají beze změny.

Plocha pro bydlení: lokalita je situovaná v centrální části města u silnice I/ 2

Řešení změny č. 35 nevyvolá změny v koncepci dopravy města.

Řešení změny č. 35 nevyvolá potřebu vymezení plochy pro přestavby.

Řešením změny č. 35 nedochází ke zmenšení ploch zeleně vymezené v územním plánu.

D. Koncepce veřejné infrastruktury

D.1 Koncepce dopravní infrastruktury

- 1.1 Silniční doprava: změnou č. 35 nedojde ke změnám v silniční síti města.
- 1.2 Místní komunikace: změnou č. 35 dojde ke zřízení přístupové cesty s napojením na stávající místní komunikace. Je nepřipustné napojení na silnici I/2. Změna nevyvolá změny v hospodářských cestách.
- 1.3 Pěší doprava: změna č. 35 neklade žádné požadavky na zřízení nových pěších cest. Budou využity stávající pěší komunikace.
- 1.4 Odstavení vozidel: změnou č. 35 nedojde k požadavku na zřízení nových parkovacích ploch. Odstavné plochy budou vytvořeny na pozemku investora.

D.2 koncepce technické infrastruktury

- 2.1 Vodní hospodářství: Koncepce zásobování vodou zůstane beze změny. Lokalita bude zásobována se stávajícího vodovodního řadu.
- 2.2. Odkanalizování: Koncepce odkanalizování zůstane beze změny. Lokalita bude napojena na stávající kanalizační systém.
- 2.3 Zásobování plynem: Koncepce zásobování plynem zůstane beze změny. Lokalita bude napojena na stávající STL.

- 2.4. Energetika a spoje: Koncepce zásobování elektrickou energií zůstane beze změny.
Lokalita bude napojena na stávající rozvody VN a pomocí trafostanic na NN.
Spoje: změnou budou respektovány stávající trasy sdělovacích kabelů. Na tyto trasy bude napojena nová lokalita.

E. Koncepce uspořádání krajiny z hlediska životního prostředí

Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 35 nezmění. Bude také doloženo, že novou zástavbou nebudou omezeny dálkové pohledy na panoráma Kutné Hory.

Vymezení ploch v krajině dojde změnou č. 35 ke zmenšení plochy zemědělské půdy. Změnou č. 35 nedojde ke změně ekologické stability a propustnosti krajiny. Změna nevyvolá protierozní opatření. Změna se nenachází v záplavovém území. Využití krajiny pro zemědělskou výrobu zůstane zachováno dle stávajícího ÚP města Kutné Hory. Změnou nebudou dotčena vymezená území pro dobývání nerostů. Změna se nachází částečně na poddolovaných územích.

F. Stanovení podmínek pro využití ploch

Řešením změny č. 35 nebude dotčena stávající funkční plocha pro bydlení. Změna rozšíří tuto plochu.

Území řešené změnou č.35 je v poddolovaném území č. 2705 Kutná Hora- Město. V následném územním a stavebním řízení je nutný expertní báňský posudek.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb

Změna č. 35 nevyvolá potřebu vymezení veřejně prospěšných staveb, ploch pro asanaci, opatření pro obranu bezpečnosti státu.

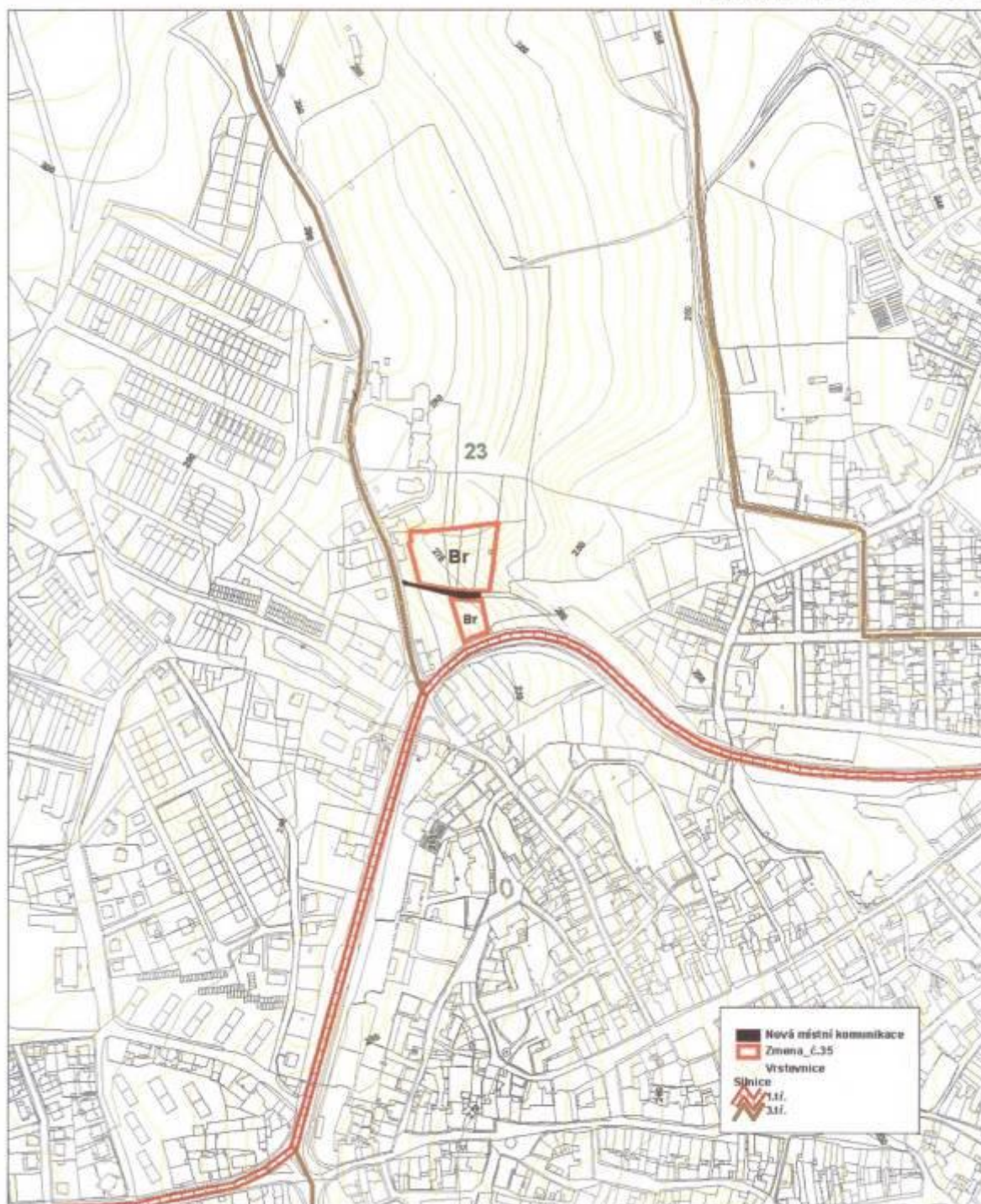
Změna územního plánu č. 35 města Kutné Hory

Grafická část:

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA KUTNÁ HORA

ZMĚNA č. 35

LOKALITA 35.01



DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
duben 2012

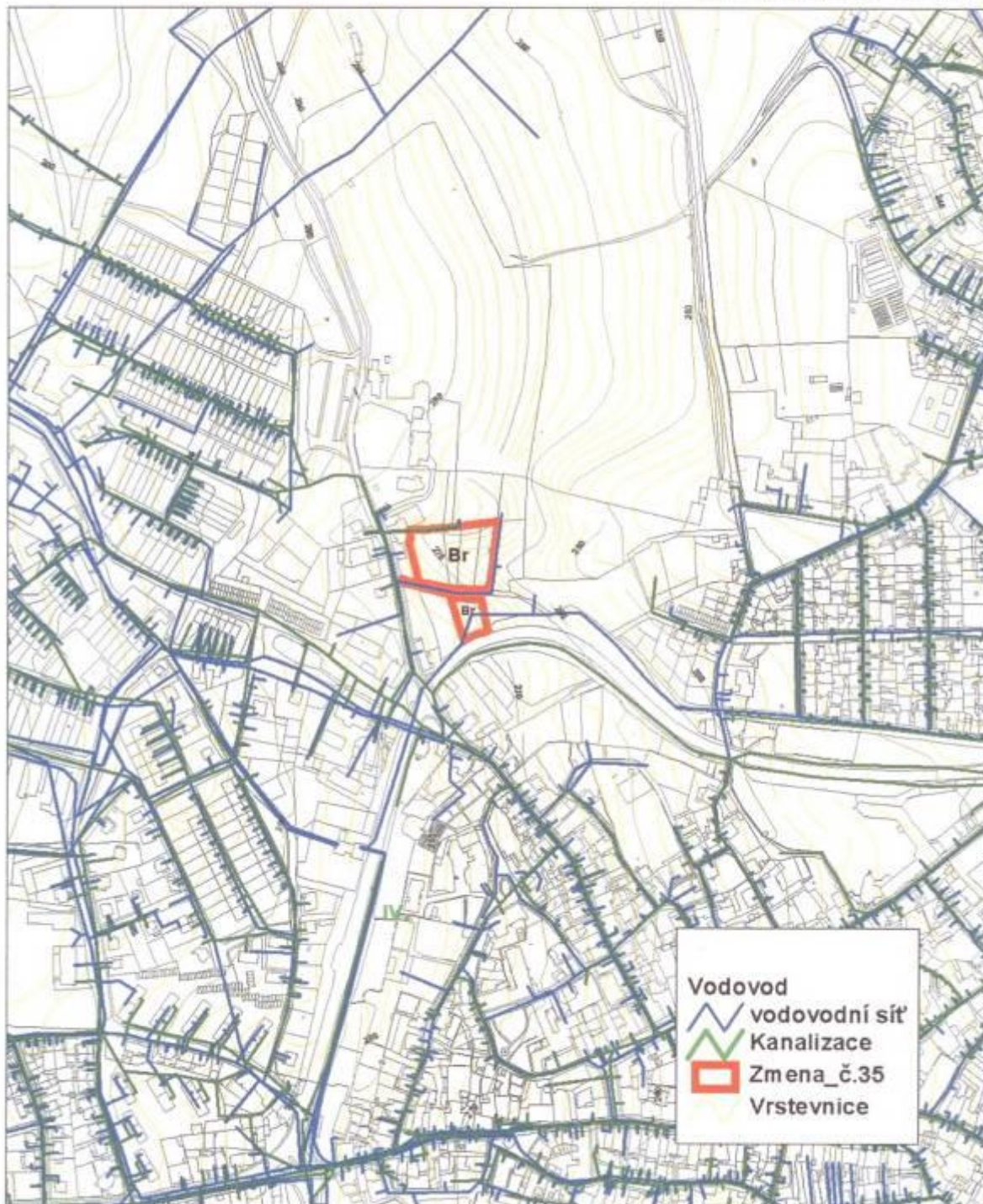
M 1 : 5 000

2

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA KUTNÁ HORA

ZMĚNA č. 35

LOKALITA 35.01



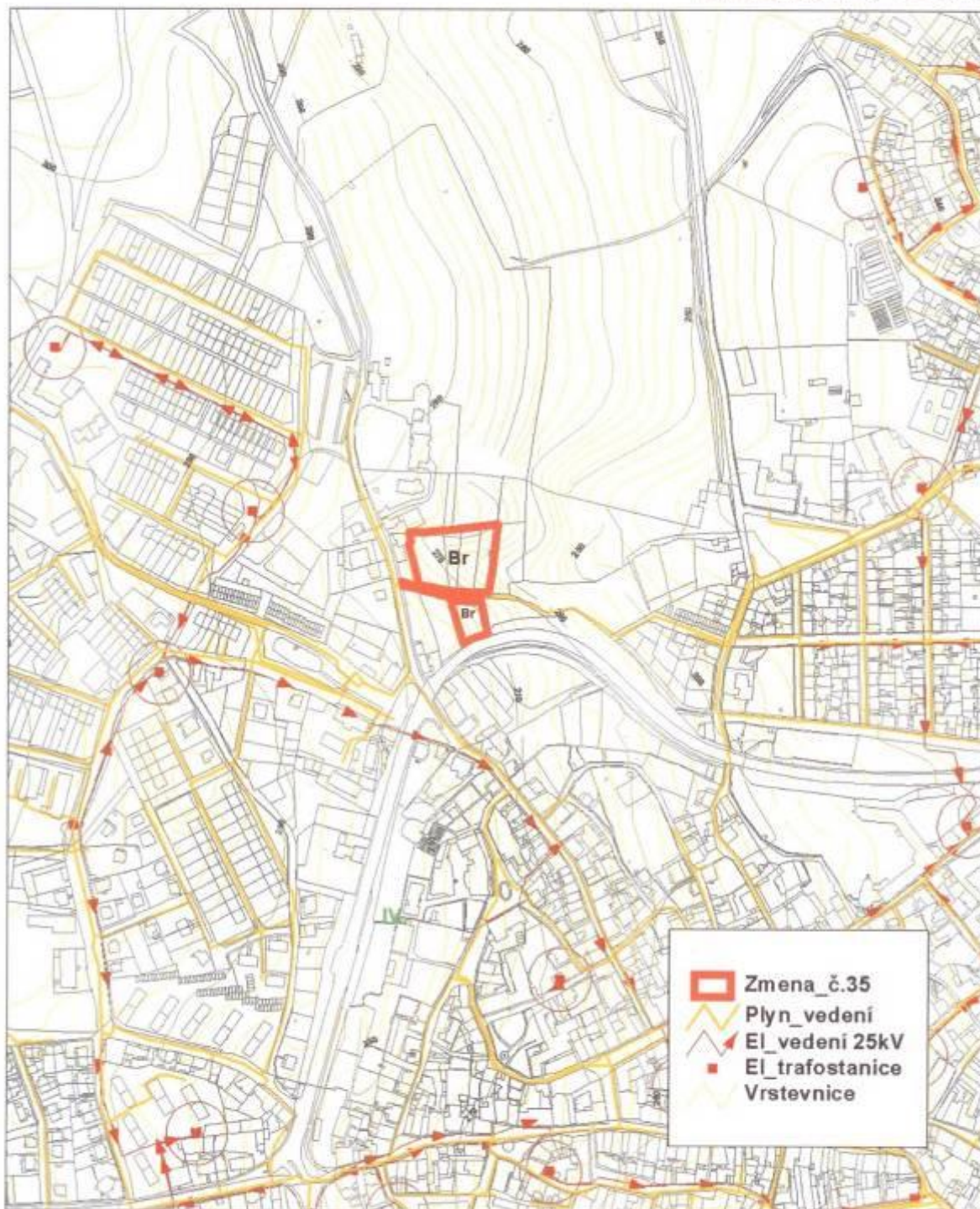
ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ
duben 2012

M 1 : 5 000 **3** a **4**

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA KUTNÁ HORA

ZMĚNA č. 35

LOKALITA 35.01



ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTR. ENERGÍÍ A PLYNEM

duben 2012

M 1 : 5 000

5 a 6

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA KUTNÁ HORA

ZMĚNA č. 35

II. Odůvodnění změny č. 35 územního plánu

NÁVRH

Seznam dokumentace:

TEXTOVÁ ČÁST: Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s ÚPD vydanou krajem

GRAFICKÁ ČÁST: Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
Je dokumentován na výřezu výkresu schváleného územního plánu města Kutné Hory

výkres č. 7 vyhodnocení záboru ZPF a PUPF

1:5000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 35 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA KUTNÉ HORY

Textová část

1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, souladu s politikou územního rozvoje včetně souladu s ÚPD vydanou krajem

Základní koncepce rozvoje území města je stanovena Územním plánem města Kutné Hory (dále jen ÚP Kutné Hory), který byl schválen dne 30. 6. 2001 usnesením č. 130/01.

Ze širších vztahů nevyplývají pro řešení změny č. 35 žádné požadavky.

Město Kutná Hora má ve struktuře osídlení Středočeského kraje výjimečné postavení. Je situováno ve středu východní části kraje. Vzdálenost od Prahy je cca 60 km. Význam města vedle rozvoje výrobních aktivit je v dalším růstu cestovního ruchu a zlepšování podmínek životního prostředí ve městě, spojeného zejména s vyšší kvalitou bydlení. V kategorii měst velikosti Kutné Hory je zvyšování kvality bydlení spojeno zejména s přednostní výstavbou rodinných domů a z toho vyplývajícími požadavky na zajištění kvalitních disponibilních pozemků. Nepřímo tento tlak podporuje dlouhodobý relativně velký odpis bytů v městě jak z hlediska jejich špatného technického stavu, lokalizací v nevhodných prostorách domů (např. v suterénech domů), nebo z důvodu řešení dopravních závad v městě. Město se tak dostává do okolnosti, kdy vývoj počtu obyvatel se blíží stagnaci. Za těchto okolností vidí budoucí stavebníci jako jedno z možných řešení dílčí změny platného územního plánu. Nicméně je skutečností, že město Kutná Hora trvale respektuje základní urbanistickou koncepci města a dlouhodobě usměrňuje požadavky na změnu ÚP Kutné Hory především na využití nezemědělských pozemků v současně zastavěném a zastavitelném území pro potřeby bydlení. Tomuto trendu odpovídá částečně i navržená změna č. 35 ÚP Kutné Hory. Území řešené touto změnou ač je lokalizována téměř ve středu města, tak s přihlédnutím k současné zástavbě dané středověkým založením důlního města v kopcovitém terénu s hlubokými roklemi, je na hranici současně zastavěného území, které bylo stanoveno v době pořízení ÚP Kutné Hory. Konkrétně se jedná o relativně drobnou změnu (cca 0,5 ha), která transformuje část stávající plochy s funkcí „individuální rekreace, zahrady“ na rozvojovou plochu s funkcí „bydlení“. Prakticky nejsou dotčeny zájmy schválené politiky územního rozvoje ČR, neboť jedná se o drobnou transformaci rozvojové plochy pro individuální rekreaci, zahrady na plochu bydlení. Dotčená plocha, která je ve vlastnictví fyzických osob, účelu určenému územním plánem nesloužila (skutečný stav odpovídá spíše ruderálním plochám) a ani není potřeba zajišťovat takovou plochu v dané lokalitě. Území řešené změnou č. 35 navazuje na třech stranách na stávající stabilizovaná území se závazně stanovenou funkcí bydlení.

Zastupitelstvo Středočeského kraje opatřením obecné povahy ze dne 19. 12. 2012 vydalo Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Z této platné dokumentace nevyplývají konkrétní úkoly či podmínky pro území řešené návrhem změny č. 35 Územního plánu města Kutné Hory. Návrh změny č. 35 ÚPM není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Navržená změna také není v rozporu s programem rozvoje města Kutná Hora.

2. Údaje o splnění zadání

Zadání změny č. 35 bylo schváleno Zastupitelstvem města Kutná Hora dne 13.12.2011 usnesením č. 245/11. Požadavky uvedené ve schváleném zadání byly respektovány.

Návrh změny č. 35 je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a v souladu s prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu. Textová část je zpracována dle nového stavebního zákona.

3. Komplexní zdůvodnění řešení a vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k udržitelnosti rozvoje území

Kutná Hora patří k větším městům ve Středočeském kraji. Je sídlem správních úřadů, středních škol a učilišť, nemocnice a dalších veřejných i soukromých institucí, které zaměstnávají obyvatele Kutnohorska. Kutná Hora je okresním městem. Na území města je průměrná nezaměstnanost v ČR. Okres Kutná Hora je zdrojem pracovních sil a proto dochází k přílivu investorů, kteří podporují výrobu, i bydlení.

Schválený územní plán vytváří podmínky pro trvale udržitelný rozvoj území, tj. pro vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. S tímto cílem je v souladu také řešení změny č. 35 územního plánu. Z tohoto důvodu v následném územním řízení staveb rodinných domů bude vyhodnoceno splnění hygienických limitů hluku z dopravy na komunikaci I/2 (ulice Na Valech) k venkovnímu chráněnému prostoru umístovaných staveb a bude provedeno vyhodnocení zátěže uvedené lokality těžkými kovy v půdě. Řešené území je ve vymezeném území vojenské správy. V tomto případě je lokalita změny na vnějším okraji ochranného pásma letištního radiolokačního prostředku a OP Letiště Čáslav (jev 102). Podrobněji bude prověřeno v následném stavebním řízení rodinných domů.

V následném územním a stavebním řízení bude podrobněji řešeno připojení na veřejnou dopravní infrastrukturu. Dokumentace dopravního připojení komunikace „V Klíkáč“ (včetně úprav) na Českou ulici bude zpracována v souladu s vyjádřením KŘ PČR – DI Kutná Hora ze dne 4.12.2012 (č.j. KRPS-1424-67/ČJ-2012-010506), vyjádřením MÚ Kutná Hora, odboru správy majetku ze dne 31.1.2013 (č.j. MKH/061097/2012/MAJ/VED) a vyjádřením MÚ Kutná Hora, odboru dopravy a SH ze dne 3.4.2013 (č.j. MKH/014826/2013)

4. Informace o výsledcích, respektování vlivu na životní prostředí a udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů změny č. 35 územního plánu na udržitelný rozvoj území ve znění nového stavebního zákona nebylo požadováno.

5. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond: vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí z 29.12.1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších novel a přílohy č. 3 této vyhlášky. Dále je vyhodnocení zpracováno dle metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR z 1.10.1996 čj. OOLP/1067/96. V grafické části dokumentace je návrhová plocha olemovaná v barvě odpovídající funkci, použité v hlavním výkresu. Stávající zemědělská půda je znázorněna v barvách použitých v hlavním výkresu. Změna č. 35 ÚP - navrhovaná lokalita je v katastrálním území Kutná Hora a je určena pro bydlení na vnějším okraji centrální části města ve vazbě na stávající plochy pro bydlení.

5.1 Údaje o celkovém rozsahu požadovaných změn

Předmětem změny č. 35 ÚP je rozšíření ploch pro bydlení vně současně zastavěného území o celkové výměře 0,62 ha. Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona ČNR č. 334/1992 Sb. (příloha A).

Podrobný přehled je uveden na konci kapitoly v tabelárním vyhodnocení lokality.

V lokalitě nejsou realizována žádná odvodnění půdy, ani nejsou realizovány objekty zemědělské prvovýroby či účelových komunikací. Navrženou změnou nedojde k zásahu do ekologického systému stability. Navržené zastavitelné plochy nezvýší riziko vodní eroze. Likvidace dešťových vod v zastavěném území musí být řešena podrobnější dokumentací.

5.2 Základní členění a zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení

Změna č. 35 ÚP - plocha pro bydlení:

V rámci zpracování změny č. 35 ÚP jak pořizovatel, tak projektant podrobně vyhodnotil účelnost využití stávajících zastavitelných ploch, kdy byly zejména pro novou bytovou zástavbu využívány plochy zastavitelné a často nezemědělského charakteru. Z tohoto pohledu je specifická lokalita řešená změnou č. 35 ÚP. Řešené území je sice formálně v nezastavitelném území, které však navazuje na stávající území s funkcí bydlení, je v převážné míře určeno ÚP k individuální příměstské rekreaci. Nicméně část tohoto území je prakticky nevyužívána a má charakter ruderální plochy. Přitom se jedná o drobnou plochu situovanou téměř ve středu města, kde volné zastavitelné plochy pro bydlení nejsou k dispozici. Reálné uplatnění řešeného území pro zemědělskou výrobu je zpochybněno, jak velikostí, sklonem terénu i lokalizací v hlubokém terénním zářezu. Podle údajů Katastrálního úřadu je z celkové plochy lokality 0,62 ha pro zemědělské účely určeno 0,57 ha. Tyto pozemky jsou převážně ve IV. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Zvýšenou ochranu má jen 0,12 ha pozemků (II. tř. ochrany), což je 1/5 z celkové plochy požadovaných zemědělských pozemků v řešeném území. Navrženou zástavbou není narušena urbanistická koncepce ÚP, řešení krajiny a její funkce.

Souhlasný názor na území řešené změnou č. 35 ÚP v rámci projednávání Zadaní pro vypracování změny č. 35 ÚP zaujal dne 23.8.2011 Městský úřad Kutná Hora, odbor životního prostředí ve svém souhlasném stanovisku z hlediska ochrany ZPF. V rámci koordinovaného stanoviska k návrhu zadaní změny č. 35 územního plánu Odbor životního prostředí a zemědělství KUSK sdělil dne 18.8.2011 (č.j. 159329/2011/KUSK), že z hlediska orgánu ochrany ZPF souhlasí se zařazením předmětné lokality do změny č. 35. Podrobné zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení viz také v kapitole 1. tohoto odůvodnění.

V rámci navrhované změny nedochází k záboru lesních pozemků. Navrhovaná změna nezasahuje ochranné pásmo 50m od okraje lesa.

Podrobný přehled záboru půdy je uveden v následující tabulce. Rozlišena je kvalita půd podle bonity (třídy kvality).

Změna č. 35 města Kutné Hory:

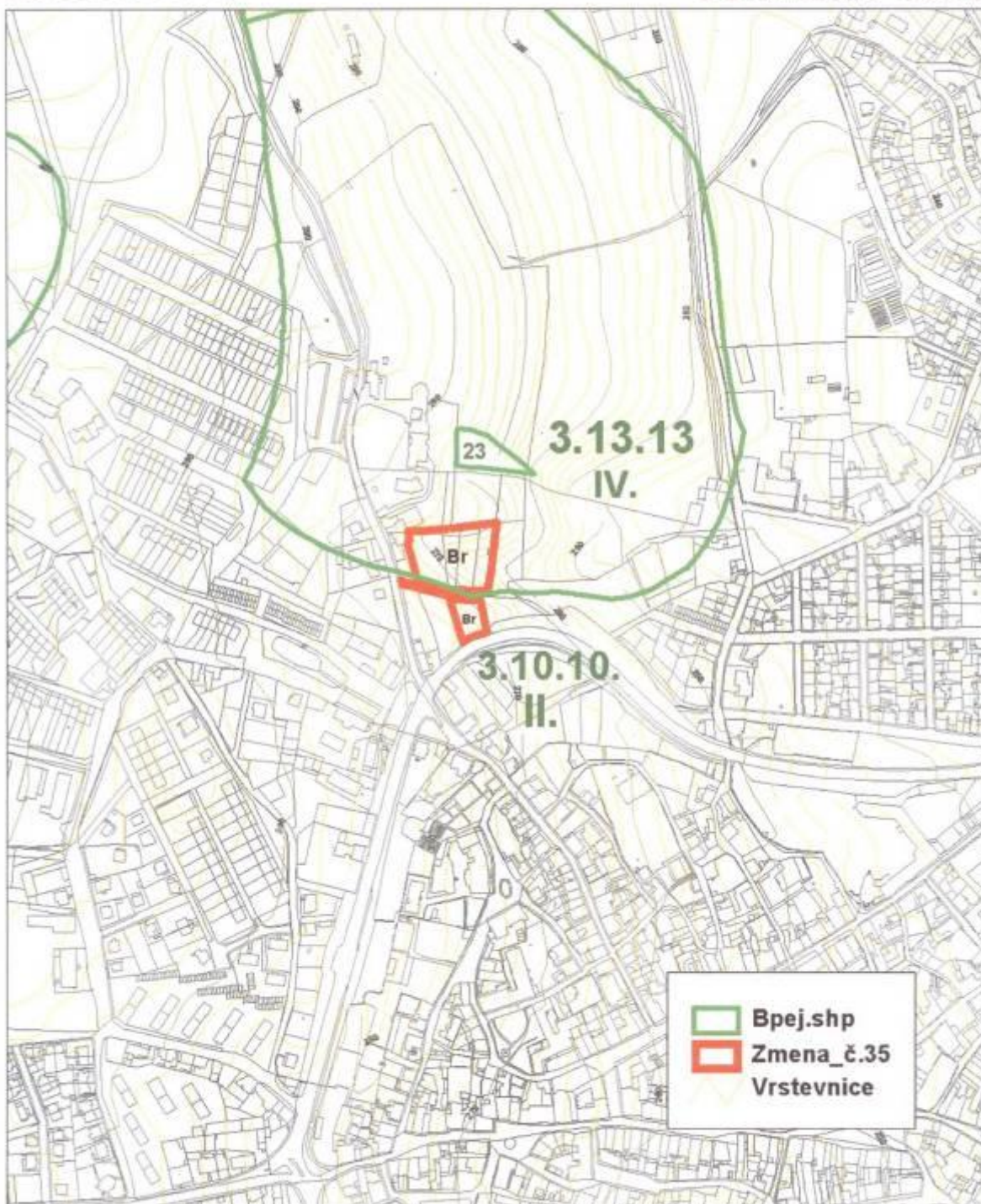
Tabelární vyhodnocení lokality											
Navržené funkční využití	Katastrální území	Výměra lokality v ha			Výměra zemědělské půdy v ha				Výměra nezemědělských ploch	Kvalita půd v lokalitě	
		celkem	zastavěné území		kultura	celkem	zastavěné území			BPEJ třída ochrany	výměra
			v	mimo			v	mimo			
Bydlení	Kutná Hora	0,6213	0	0,6213	zahrada	0,0969	0	0,0969	0	IV. tř.	0,0969
					zahrada	0,0911	0	0,0911	0	II. tř. IV. tř.	0,0004 0,0907
					zahrada	0,0912	0	0,0912	0	II. tř. IV. tř.	0,0017 0,0895
					zahrada	0,1556	0	0,1556	0	II. tř. IV. tř.	0,0172 0,1384
					zahrada	0,0294	0	0,0294	0	IV. tř.	0,0294
					ovocný sad	0,1045	0	0,1045	0	II. tř.	0,1045
					ostatní plocha	0	0	0	0,0526	0	0,0526

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 35 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA KUTNÉ HORY**Grafická část**

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA KUTNÁ HORA

ZMĚNA č. 35

LOKALITA 35.01



VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF A PUPFL
duben 2012

M 1 : 5 000

7